

---

# **Bachelor ARBEIT**

---

Frau  
**Christin Haase**

**Studentische Nutzung des  
Brühl Boulevard in Chemnitz**

Mittweida, 2013

# **Bachelor ARBEIT**

---

## **Studentische Nutzung des Brühl Boulevard in Chemnitz**

Autor:

**Frau**

**Christin Haase**

Studiengang:

**Immobilien- und Facility Management**

Seminargruppe:

**FM09- w01B**

Erstprüfer:

**Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf**

Zweitprüfer:

**Prof. Dr. Jörg Mehlis**

Einreichung:

**Mittweida, 14.01.2013.**

Verteidigung/Bewertung:

**Mittweida, 2013**

# **Bachelor THESIS**

---

## **Student use of Brühl Boulevard Chemnitz**

author:

**Ms.**

**Christin Haase**

course of studies:

**Immobilien- und Facility Management**

seminar group:

**FM09- w01B**

first examiner:

**Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf**

second examiner:

**Prof. Dr. Jörg Mehlis**

submission:

**Mittweida, 14.01.2013.**

defence/ evaluation:

**Mittweida, 2013**

## **Bibliografische Beschreibung:**

Haase, Christin:

Studentische Nutzung des Brühl Boulevard in Chemnitz. - 2013 . - 13, 57 , 10 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelor, 2013

## **Referat:**

Diese Bachelor Arbeit, soll durch die genaue Betrachtung des Standortumfeldes (insbesondere des Brühl Boulevards), die Auseinandersetzung mit der Zielgruppe Studenten und der Identifikation möglicher Investoren Anregungen, den Verkauf des Gebäudes August-Bebel Str. 11 -13 betreffend, geben.



# Inhalt

## Inhalt I

|   |            |
|---|------------|
| <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>                                   | <b>III</b> |
| <b>Tabellenverzeichnis.....</b>                                     | <b>V</b>   |
| <b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>                                   | <b>VI</b>  |
| <b>1 Einleitung .....</b>   | <b>1</b>   |
| 1.1 Zielstellung der Arbeit.....                                    | 1          |
| 1.2 Vorgehensweise .....  | 1          |
| <b>2 Zustandsbeschreibung der Liegenschaft .....</b>                | <b>2</b>   |
| 2.1 Grundstücksanalyse .....  | 2          |
| 2.2 Gebäudeanalyse.....   | 2          |
| <b>3 Standortanalyse.....</b>                                       | <b>3</b>   |
| 3.1 Rahmenbedingungen .....   | 3          |
| 3.2 Makrostandort.....  | 3          |
| 3.2.1 harte Standortfaktoren .....                                  | 4          |
| 3.2.2 weiche Standortfaktoren:.....                                 | 7          |
| 3.3 Mikrostandort.....  | 10         |
| 3.3.1 harte Standortfaktoren .....                                  | 11         |
| 3.3.2 weiche Standortfaktoren:.....                                 | 13         |
| 3.4 Auswertung.....   | 15         |
| <b>4 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung.....</b>                | <b>17</b>  |
| 4.1 Vereinbarkeit von Projektentwicklung und Stadtentwicklung ..... | 18         |
| 4.2 Projekt „altes Parkhaus in der Stubengasse Münster“ .....       | 19         |
| <b>5 Das SEKo Chemnitz und seine wichtigsten Bestandteile .....</b> | <b>21</b>  |

|                                    |   |           |
|------------------------------------|---|-----------|
| 5.1                                | <i>Notwendigkeit und Zielstellung des SEKo für die Stadt Chemnitz</i> | 21        |
| 5.2                                | <i>Das Fachkonzept Wohnen</i>   | 25        |
| 5.3                                | <i>Das Fachkonzept Grün- und Freiraum</i>                             | 31        |
| 5.3.1                              | Leitlinien  | 31        |
| 5.3.2                              | Handlungsschwerpunkte   | 32        |
| 5.4                                | <i>Das Fachkonzept Umwelt und Nachhaltigkeit</i>                      | 33        |
| 5.4.1                              | Energie und Klimaschutz   | 33        |
| 5.4.2                              | Luftreinhaltung und Lärmschutz  | 35        |
| <b>6</b>                           | <b>Der Chemnitzer Brühl Boulevard</b>                                 | <b>37</b> |
| 6.1                                | <i>Entwicklung des Brühl Boulevard</i>                                | 38        |
| 6.2                                | <i>Wohnboulevard</i>  | 39        |
| 6.3                                | <i>Quartiersmitte</i>   | 40        |
| 6.4                                | <i>Kiezboulevard</i>  | 41        |
| 6.5                                | <i>Kareekonzept</i>   | 41        |
| 6.6                                | <i>Verkehrssituation</i>  | 43        |
| <b>7</b>                           | <b>Projekt Innenstadtampus</b>  | <b>45</b> |
| 7.1                                | <i>Bestandteile des Innenstadtampus</i>                               | 46        |
| 7.2                                | <i>Stufen der Entwicklung</i>   | 47        |
| <b>8</b>                           | <b>Studentische Nutzungspotentiale der August-Bebel Str.</b>          | <b>49</b> |
| 8.1                                | <i>Gesellschaftliche Einordnung der Zielgruppe Studenten</i>          | 49        |
| 8.2                                | <i>Studenten als „Performer“</i>                                      | 51        |
| 8.3                                | <i>Anforderungen an studentische Nutzungen</i>                        | 51        |
| 8.4                                | <i>Mögliche Investoren und Vergleichsprojekte</i>                     | 53        |
| 8.4.1                              | Ankaufsprofil der Youniq AG   | 54        |
| 8.4.2                              | Vergleichsprojekte  | 55        |
| <b>9</b>                           | <b>Zusammenfassung und Schluss</b>                                    | <b>57</b> |
| <b>Literatur</b>                   |   | <b>59</b> |
| <b>Selbstständigkeitserklärung</b> |   | <b>15</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 1: Makrostandort Chemnitz.....                         | 4   |
| Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Chemnitz .....              | 7   |
| Abbildung 3: Mikrostandort Chemnitz Zentrum.....                 | 11  |
| Abbildung 4: Gebiet Brühl .....                                  | 37  |
| Abbildung 5: Übersicht Boulevardaufteilung .....                 | 39  |
| Abbildung 6: Kareekonzept.....                                   | 41  |
| Abbildung 7: Verkehrssituation .....                             | 43  |
| Abbildung 8: Übersicht Handlungsschwerpunkte .....               | 45  |
| Abbildung 9: Bestandteile Innenstadtampus.....                   | 46  |
| Abbildung 10: Sinus Modell .....                                 | 50  |
| Abbildung 11: August-Bebel Str. Ansicht 1 .....                  | I   |
| Abbildung 12: August-Bebel Str. Ansicht 2 .....                  | I   |
| Abbildung 13: Auszug Liegenschaftskataster .....                 | II  |
| Abbildung 14: Netzplan der CVAG .....                            | III |
| Abbildung 15: Geborene und Gestorbene im Freistaat Sachsen ..... | IV  |
| Abbildung 16: Parkhaus vor Umnutzung .....                       | V   |
| Abbildung 17: Parkhaus Ansicht 1 .....                           | V   |
| Abbildung 18: Platzansicht 2.....                                | VI  |
| Abbildung 19: Wohnung.....                                       | VI  |
| Abbildung 20: Verkaufsfläche mit Loftcharakter .....             | VII |

|   |      |
|---|------|
| Abbildung 21: Organisationsstruktur SEKo.....                   | VII  |
| Abbildung 22: Nutzungs- und Freiflächenkonzept Innenstadt ..... | VIII |
| Abbildung 23: Geräuschkulissen .....                            | IX   |
| Abbildung 24: Brühl Boulevard 1989 .....                        | IX   |
| Abbildung 25: Zustand Brühl heute Ansicht 1 .....               | XI   |
| Abbildung 26: Zustand Brühl heute Ansicht 2 .....               | XI   |
| Abbildung 27: Bausteine Innenstadtcampus.....                   | XII  |

# Tabellenverzeichnis

|   |        |
|---|--------|
| Tabelle 1: Übersicht Wohnungsrückbau in den Jahren 2002 – 2007 nach Stadtteilen ..... | 27     |
| Tabelle 2: Übersicht zum verbleibenden Wohnungsleerstand im Jahr 2020 .....           | 29     |
| Tabelle 3: Übersicht Solarenergie der Chemnitzer Wohngebäude .....                    | 34     |
| Tabelle 4: Prognoseübersicht Kreise .....   | A-XIII |

# Abkürzungsverzeichnis

|                |  |
|----------------|--|
| <b>NGF</b>     | Nettogrundfläche   |
| <b>NF</b>      | Nutzfläche   |
| <b>VF</b>      | Verkehrsfläche   |
| <b>FF</b>      | Funktionsfläche  |
| <b>SEKo</b>    | Städtebauliches Entwicklungskonzept                                      |
| <b>SIB</b>     | Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement                  |
| <b>Uni</b>     | Universität  |
| <b>o.g.</b>    | oben genannt   |
| <b>BGF</b>     | Bruttogrundfläche  |
| <b>PKW</b>     | Personenkraftwagen   |
| <b>WC</b>      | water closet (Toilette)  |
| <b>ha</b>      | Hektar   |
| <b>NN</b>      | Normalnull   |
| <b>CVAG</b>    | Chemnitzer Verkehrs AG   |
| <b>DDR</b>     | deutsche demokratische Republik  |
| <b>DIFA</b>    | deutsche Immobilien Fonds AG   |
| <b>TU</b>      | technische Universität   |
| <b>DSchG</b>   | Denkmalschutzgesetz  |
| <b>Lt.</b>     | laut   |
| <b>BImSchV</b> | Bundesimmissionsschutzverordnung   |
| <b>dB(A)</b>   | in praxisgerechter Entfernung gemessener und bewerteter Schalldruckpegel |
| <b>GGG</b>     | Grundstücks – und Gebäudewirtschafts- Gesellschaft                       |
| <b>ÖPNV</b>    | öffentlicher Personennahverkehr  |
| <b>SMS</b>     | short message service  |
| <b>WLAN</b>    | wireless local area network  |

---

|           |                  |
|-----------|------------------|
| <b>WG</b> | Wohngemeinschaft |
|-----------|------------------|

# 1 Einleitung

## 1.1 Zielstellung der Arbeit

Das Gebäude, welches sich auf den Flurstücken 1157/6 und 1157/7 der Gemarkung Chemnitz befindet, steht seit dem Auszug des Finanzamtes Chemnitz Mitte im Jahr 2009 leer und ist für den Verkauf vorgesehen. Abbildung 11: August-Bebel Str. Ansicht 1, Abbildung 12: August-Bebel Str. Ansicht 2. Es besitzt eine Nettogeschossfläche - NGF von ca. 6.600 m<sup>2</sup> (5.340 m<sup>2</sup> Nutzfläche - NF, 1.169 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche - VF, 109 m<sup>2</sup> Funktionsfläche - FF), befindet sich auf einem 5.800m<sup>2</sup> großen Grundstück und hat einem Verkehrswert von 1.250.000 €. Aufgrund aktueller städtebaulicher Entwicklungen in der Chemnitzer Innenstadt, ist es angedacht, zu prüfen ob das Objekt für eine Nutzung durch Studenten geeignet ist. Außerdem gelang es dem derzeitigen Eigentümer (Staatsbetrieb für Sächsisches Immobilien und Baumanagement – SIB) bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht das Objekt zu veräußern. Diese Bachelor Arbeit, soll durch die genaue Betrachtung des Standortumfeldes (insbesondere des Brühl Boulevards), die Auseinandersetzung mit der Zielgruppe Studenten und der Identifikation möglicher Investoren dazu beitragen, das Gebäude zu verkaufen.

## 1.2 Vorgehensweise

Zu Beginn ist es notwendig, sich mittels einer Grundstücks- und Gebäudeanalyse mit allen Gegebenheiten dieser Liegenschaft vertraut zu machen. Dazu kann ein Wertgutachten herangezogen werden, welches durch einen Sachverständigen des Landes Sachsen angefertigt wurde. Um nun herauszufinden, ob eine studentische Nutzung des Gebäudes vorteilhaft ist, wird eine Betrachtung des Standortes Chemnitz vorgenommen. Hierbei spielt vor allem die Auseinandersetzung mit dem städtebaulichem Entwicklungskonzept - SEKo 2020 und damit zusammenhängend der Umnutzung des Brühl Boulevard zum Uni Standort eine große Rolle. Nachdem der Standort betrachtet und die o.g. Frage geklärt wurde, wird nun der Fokus darauf gelegt, was für Anforderungen an die August-Bebel Str. durch die Zielgruppe Studenten gestellt werden. Hierbei ist es wichtig, Vergleichsprojekte herauszufiltern und mögliche Investoren zu identifizieren.



## 2 Zustandsbeschreibung der Liegenschaft

### 2.1 Grundstücksanalyse

Die Liegenschaft August-Bebel-Str. 11-13 setzt sich aus den Flurstücken 1157/6 (5.390m<sup>2</sup>) und 1157/7 (485m<sup>2</sup>) der Gemarkung Chemnitz zusammen. Abbildung 13: Auszug Liegenschaftskataster Das Flurstück 1157/6, auf welchem sich der Gebäudekomplex des ehem. Finanzamtes Chemnitz Mitte befindet, kann als ortsüblich erschlossen bezeichnet werden. Das heißt, es verfügt über: Abwasserkanalanschluss, Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Fernwärmeanschluss, Telefonanschluss und Kabelfernsehanschluss. Das Grundstück verfügt im nördlichen Teil über einen Parkplatz auf dem ca. 100 oberirdische Stellplätze für PKWs vorhanden sind. Zu diesen Stellflächen führt eine direkte Zufahrt, welche sich als Hausdurchfahrt durch die August-Bebel-Str. 13 gestaltet. Das Flurstück 1157/7 ist unbebaut und verfügt über weitere Stellflächen, welche Platz für ca. 8 PKWs bieten. Außerdem wird es als zusätzliche Zufahrt zum Flurstück 1157/6 genutzt.<sup>1</sup>

### 2.2 Gebäudeanalyse

Wie im vorangegangenen Absatz bereits erwähnt befinden sich auf dem Flurstück 1157/6 zwei freistehende Gebäude (August-Bebel-Str. 11 und 13). Sie wurden im Jahr 1900 errichtet und setzen sich jeweils aus einem Haupt- und Hintergebäude zusammen. Die Gebäude besitzen eine Bruttogrundfläche - BGF von 8.088 m<sup>2</sup> und eine NGF von 6.618 m<sup>2</sup>. Die Nutzung als Verwaltungsgebäude erfolgte seit 1995 und dauerte bis 2009 an. Ab diesem Zeitpunkt steht der Gebäudekomplex leer. Die Gebäudesubstanz steht unter Denkmalschutz. Die Bauweise kann als traditionell massiv bezeichnet werden. Das heißt: Umfassungswände aus Mauerwerk und die Innenwände aus Ziegeln mit zusätzlicher Wärme- und Schalldämmung. Die Gebäude verfügen über ausreichende sanitäre Einrichtungen, was bedeutet, WC Anlagen in jedem Geschoss.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Sachverständigen Büro Leistner, Gutachten über den Verkehrswert August.-Bebel-Str. , 2010, S. 30

<sup>2</sup> Vgl. Sachverständigen Büro Leistner, Gutachten über den Verkehrswert August.-Bebel-Str., 2010, S. 32

## 3 Standortanalyse

### 3.1 Rahmenbedingungen

Die richtige Einschätzung des Standortes einer Immobilie spielt für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes eine große Rolle. Er kann nicht ohne weiteres gewechselt werden, ist aber langfristig den sich ändernden Einflussfaktoren ausgesetzt.<sup>3</sup> Im Rahmen einer Standortanalyse gilt es sich, mit dem das Projekt betreffendem Makro- und Mikrostandort auseinander zu setzen. Hierbei müssen sogenannte harte und weiche Faktoren recherchiert und aufgeführt werden. Bei den harten Standortfaktoren unterscheidet man grundsätzlich in physische- (vorhandene infrastrukturelle Situation in unterschiedlichen Bereichen) und sozioökonomische (soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen) Faktoren.<sup>4</sup> Oftmals stehen die harten Faktoren bei Standortanalysen im Vordergrund. Zum einen stellen sie die elementaren Nutzeranforderungen dar und ein Projekt ist von Anfang an gefährdet wenn diese nicht stimmen. Zum anderen sind sie leichter zu erfassen, besser messbar und somit auch einfacher zu vergleichen. Im Gegensatz dazu stehen die weichen Standortfaktoren, z.B. sozialdemographische Entwicklung, Image der Stadt, Umfeld Nutzungen, Stadtentwicklungskonzepte oder Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Sie sind nicht oder nur bedingt messbar. Bei der Bewertung dieser Gegebenheiten kommt es vor allem auf die Erfahrung und Vorgehensweise des Standortanalytikers an. So kann es sich zum Beispiel als vorteilhaft erweisen Gespräche mit den umliegenden Anwohnern zu führen oder sich durch Standortbegehungen ein eigenes Bild der Situation zu verschaffen.<sup>5</sup>

### 3.2 Makrostandort

„Der Makrostandort umfasst einen geographischen Großraum, in dem sich ein Grundstück befindet. Das kann ein Staat, ein Bundesland, eine bestimmte Region oder eine Kommune sein. Wie weit der Großraum umfasst wird, hängt von der konkret zu entwi-

---

<sup>3</sup> Vgl. Schnell, Martin, Markt und Standortanalyse für ein Urbanes Entertainment Centre, 1999, S. 1

<sup>4</sup> Vgl. Schäfer/Conzen, Praxishandbuch Immobilienprojektentwicklung, 2007, S. 104

<sup>5</sup> Vgl. Schäfer/Conzen, Praxishandbuch Immobilienprojektentwicklung, 2007, S. 105

ckelnden Immobilie und dem damit potentiellen Nutzer- und Investoren Klientel ab.“<sup>6</sup> Bei den Betrachtungen die August-Bebel-Str. betreffend, ist es sinnvoll, die Stadt Chemnitz als Makrostandort zu definieren.

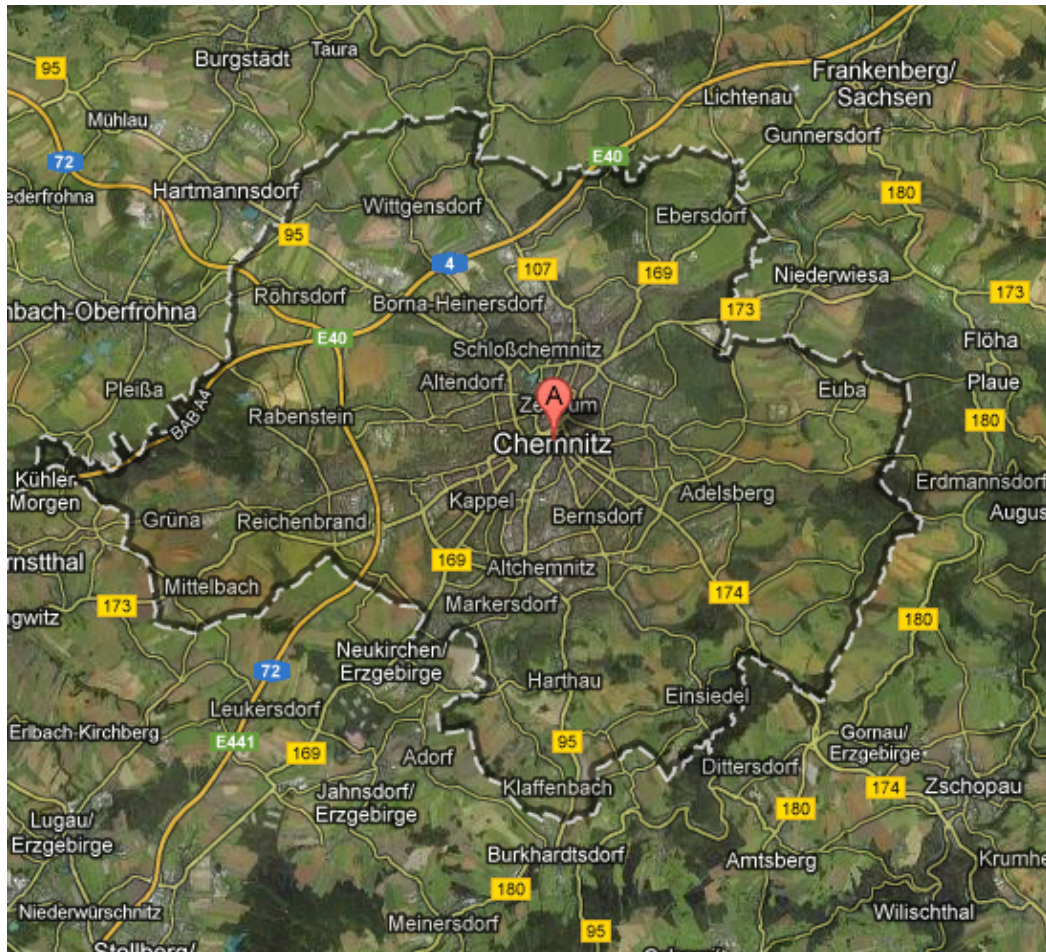


Abbildung 1: Makrostandort Chemnitz<sup>7</sup>

### 3.2.1 harte Standortfaktoren

#### *geographische Lage:*

Das Stadtgebiet Chemnitz umfasst eine Bodenfläche von 220,85 km<sup>2</sup>, sie bildet einen selbstständigen Teil des erzgebirgischen Beckens. Die Bodenfläche setzt sich zusammen aus: 5.049 ha Gebäude- und Freifläche, 10.057 ha Landwirtschaftsfläche, 899 ha Erholungsfläche, 2.031 ha Verkehrsfläche, 3.234 ha Waldfläche, 201 ha Wasserfläche, 614 ha

<sup>6</sup> Vgl. <http://books.google.de>

<sup>7</sup> Vgl. <http://maps.google.de>

sonstige Fläche.<sup>8</sup> Die geographischen Koordinaten der Stadt lauten: 50° nördliche Breite und 12° östliche Länge.<sup>9</sup> Der Marktplatz in Chemnitz bildet die Stadtmitte und liegt 297 m über NN. Die nächstgelegenen großen Städte sind Dresden (70,8 km) und Leipzig (72,6 km).<sup>10</sup>

#### *Infrastruktur:*

Der Raum Chemnitz-Zwickau ist durch die Autobahnen A 72 und A 4 infrastrukturell erschlossen. Das zentrale Autobahnkreuz der Region ist das Kreuz Chemnitz. Hier verlaufen die Bundesautobahn A 72 aus Hof nach Leipzig sowie die Bundesautobahn A 4 von Bad Hersfeld über Eisenach, Chemnitz, Dresden bis nach Görlitz. Des weiteren verfügt Chemnitz über einen Hauptbahnhof, von dem aus stündlich Regionalbahnen nach Dresden und Zwickau verkehren. Außerdem wird eine regelmäßige Verbindung zum nationalen Knotenpunkt Leipzig Hauptbahnhof durch Regional- Express Züge sichergestellt.<sup>11</sup> Zusätzlich besitzt die Stadt ein gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrsnetz Abbildung 14: Netzplan der CVAG und einen Flugplatz (Verkehrslandeplatz Chemnitz/Jahnsdorf).

#### *Stadtentwicklung:*

Die Stadt Chemnitz, welche ihren namentlichen Ursprung dem Chemnitz Fluss zu verdanken hat, entstand im ersten Drittel des 13. Jahrhunderts. Um 1800 während der Industriellen Revolution, entwickelte sich die Stadt durch fabrikbasierte Textilherstellung und den damit verbundenen Einsatz von Maschinen zu einem der bedeutendsten gewerblichen Zentren im Königreich Sachsen. Zu dieser Zeit gehörten die Chemnitzer Erzeugnisse zu den begehrtesten der Welt. So erhielt die Stadt auch den Spitznamen „sächsisches Manchester“. Der Wirtschaftsboom ließ auch die Bevölkerungszahlen extrem ansteigen. 1883 konnte Chemnitz das erste mal als Großstadt bezeichnet werden und um das Jahr 1910 verfügte es knapp über 320.000 Einwohner. Im Jahr 1930 ist mit 360.000 Menschen die bis heute höchste Einwohnerzahl der Geschichte zu verzeichnen. In den Zeiten des zweiten Weltkrieges produzierten die Chemnitzer Betriebe dann weitgehend für die Rüstungsindustrie. Als mit dem Ende des Krieges die Teilung Deutschlands, die russische

---

<sup>8</sup> Vgl. <http://chemnitz.de>

<sup>9</sup> Vgl. <http://www.linkr.de>

<sup>10</sup> Vgl. <http://onlinestreet.de>

<sup>11</sup> Chemnitzer Touristeninformationszentrum, 12.07.2012

Besatzung des Gebietes und der Mauerbau kamen, wurde Chemnitz vorübergehend in Karl-Marx Stadt umbenannt. Es entwickelte sich zum Zentrum des DDR - Maschinenbaus und brachte es in den 80ziger Jahren auf 315.000 Einwohner. Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 trägt die Stadt wieder den Namen Chemnitz. Heute leben und arbeiten hier 245.000 Menschen. Für die nahe Zukunft, hat die Stadtverwaltung ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, was zentrale Fragen der Stadtplanung bis zum Jahr 2020 beantworten soll.<sup>12</sup>

### *Wirtschaftsstruktur:*

„Das Wachstum in Chemnitz beruht auf der außerordentlichen Innovationskraft der Region. Garant dafür sind exzellente Facharbeiter und Ingenieure.“<sup>13</sup> Chemnitz gehört seit Jahren zu den wachstumsstärksten Standorten Deutschlands und ist bis heute das Zentrum des ostdeutschen Maschinenbaus. Einen mit der Stadt fest verankerten Wirtschaftszweig stellt die Automobilindustrie dar. Es existieren über 90 Unternehmen, die im Bereich Automobil- und Zulieferindustrie tätig sind (z.B. ESKA Schraubenwerke, Niles Simmons oder die IAV Ingenieurgesellschaft).<sup>14</sup> In der Stadt gibt es außerdem ein Volkswagen Motorenwerk in dem pro Tag 3.000 Motoren und 4.000 Ausgleichswellengetriebe hergestellt werden.<sup>15</sup> Weitere wichtige Wirtschaftszweige welche sich in Chemnitz angesiedelt haben sind: Maschinenbau (UNION Chemnitz, S&F Maschinenbau), Mikrosystemtechnik (Smart System Campus – 4,5 ha großer Technologiepark für Forschung und Entwicklung im Bereich Mikrosystemtechnik)<sup>16</sup> oder der Informationstechnik Sektor (IBM, KOMSA AG, MEGWARE). Außerdem haben Unternehmen wie die Braustolz GmbH, die Deutsche Telekom AG oder die Siemens AG ihren Sitz in Chemnitz.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. <http://chemnitz.de>

<sup>13</sup> Prof. Dr. Nils Kroemer, Betriebsleiter Chemnitz Siemens AG

<sup>14</sup> Vgl. Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft, Dynamik mit Perspektive, S.8/9

<sup>15</sup> Vgl. <http://www.volkswagen-sachsen.de>

<sup>16</sup> Vgl. <http://www.smartsystemscampus.de>

<sup>17</sup> Vgl. <http://www.cwe-chemnitz.de>

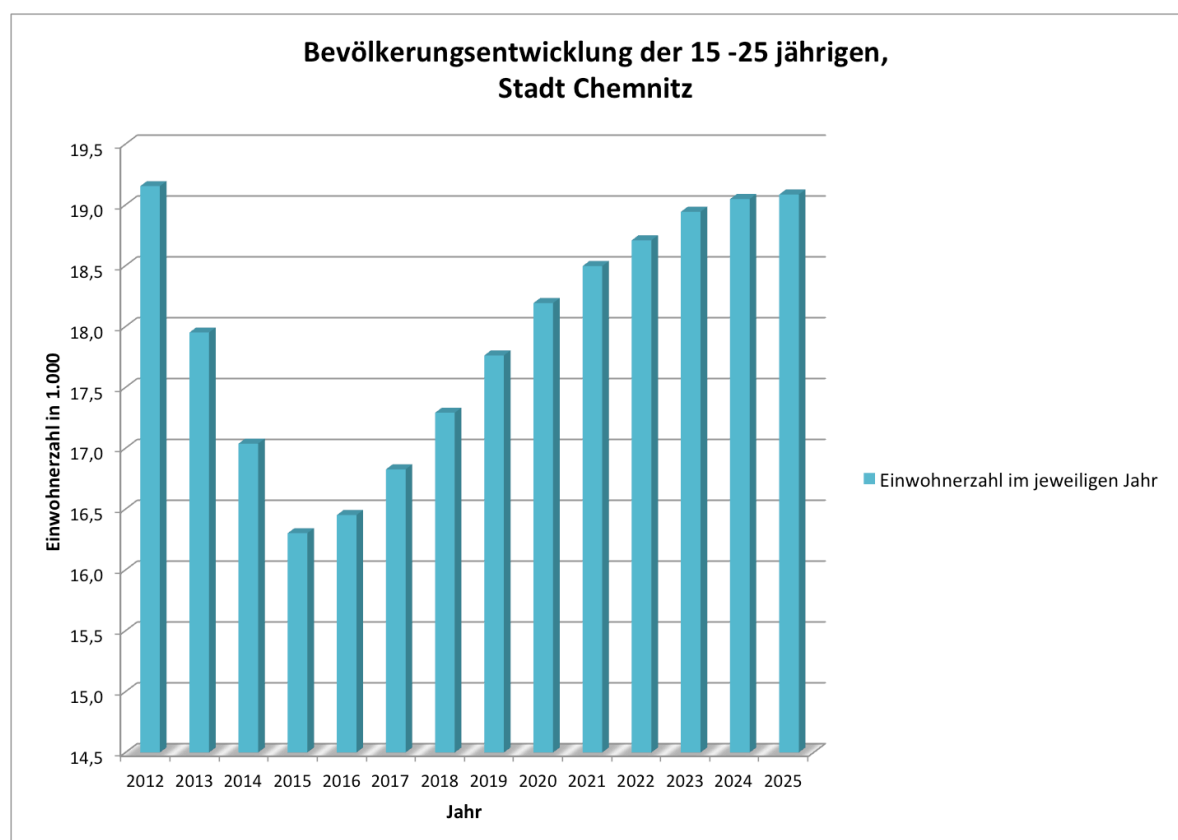
### 3.2.2 weiche Standortfaktoren:

#### Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung

Um Aussagen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Chemnitz treffen zu können, wurde in dieser Arbeit auf Prognosen zurückgegriffen, welche vom sächsischen Landesamt für Statistiken veröffentlicht wurden.<sup>18</sup> Tabelle 4: Prognoseübersicht Kreise

Nachfolgend wird eine Grafik dargestellt und diskutiert, welche die Entwicklung der Einwohnerzahlen der 15 – 25 jährigen auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo 2020) zeigen. Diese Bevölkerungsschicht wird bewusst ausgewählt und genauer betrachtet, da eine studentische Nutzung der August-Bebel Str. von der Entwicklung dieser beeinflusst werden kann.



**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Chemnitz**

<sup>18</sup> Vgl. <http://www.statistik.sachsen.de>

Ausgehend von den, dem statistischem Landesamt vorliegenden Einwohnerzahlen im Jahr 2012, wurde eine Hochrechnung bis zum Jahr 2025 vorgenommen. Wie aus der Abbildung ersichtlich, befindet sich die Anzahl der 15 – 25 jährigen mit 19.200 Einwohnern aktuell auf dem Höhepunkt. In den darauffolgenden Jahren kann ein deutlicher Rückgang verzeichnet werden. 2013 fällt die Anzahl auf 18.000, 2014 auf 17.000 und schließlich lässt sich gut erkennen, dass im Jahr 2015 mit lediglich 16.300 in Chemnitz lebenden 15 – 25 jährigen der Tiefpunkt erreicht ist.

Die Gründe für diesen gut zu erkennenden Rückgang der jugendlichen Bevölkerung sind vielschichtig. Zum einen spielt der Geburteneinbruch Anfang der 90ziger Jahre eine tragende Rolle.<sup>19</sup> Zum anderen könnte eine Abwanderung in andere Teile Deutschlands oder das Ausland bedingt durch Ausbildungs- bzw. Studienplatzwahl die Einwohnerzahlen negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass durch den hohen Anteil der älteren Bevölkerung, in den vergangenen Jahren deutlich mehr Menschen gestorben sind als Kinder geboren wurden. Abbildung 15: Geborene und Gestorbene im Freistaat Sachsen Im Zeitraum von 2016 bis 2025 kann allerdings wieder ein deutliches Wachstum verzeichnet werden. Im Jahr 2018 befindet sich die Einwohnerzahl wieder bei 17.300, 2022 bei 18.700 und im Jahr 2025 gibt es lt. den Berechnungen des statistischen Landesamtes 19.100 jugendliche in der Stadt Chemnitz. Dieser Umstand kann sowohl auf die sich reduzierende Abwanderungsrate, als auch auf signifikante städtebauliche Änderungen zurückgeführt werden. In den nächsten Jahren soll gerade durch die Verbesserung und Erweiterung des Campus, den Umbau des Chemnitzer Hauptbahnhofes und die Sanierung einiger im Stadtgebiet befindlicher Wohngebiete die Stadt für Studenten und junge Familien wieder zu einem attraktiven Wohnort werden.

### *Image der Stadt Chemnitz*

Bis heute hat Chemnitz noch immer mit dem schlechten Ruf der Rentnerhauptstadt oder der hässlichen Industriestadt zu kämpfen.<sup>20</sup> Durch das Vorhandensein von vielen Plattenbauwohnungen (z.B. Fritz-Heckert Gebiet) oder der hohen Anzahl leerstehender Fabrik/Produktionshallen, welche aus der Zeit stammen da die Stadt noch den Ruf „sächsisches Manchester“ innehatte, hält sich das schlechte Image hartnäckig. Allerdings gibt es

---

<sup>19</sup> Vgl. <http://www.infoseiten.slpb.de>

<sup>20</sup> Vgl. <http://www.wiwo.de>

mittlerweile Vorteile, die Chemnitz als einen attraktiven Investitionsstandort für Immobilienkäufer darstellen. „Das Verhältnis von Kaufpreis zu Mietertrag ist bei mittelpreisigen Altbauten günstiger als beispielsweise in Leipzig“, Tobias Jacobs Immobilienanalyst der Unternehmensberatung Analyse und Konzepte.<sup>21</sup> Laut der Zeitschrift „Wirtschaftswoche“ sei das Angebot an bezahlbaren Objekten groß, gerade die Viertel Adelsberg oder Rabenstein sind attraktiv für mögliche Investoren. Außerdem hat die Stadt in den vergangenen Jahren viel getan, um dem schlechten Ruf entgegenzuwirken. Im Jahr 2009 startete die Image Kampagne „Chemnitz, Stadt der Moderne“. Mit Plakatmotiven, Flyern, Informationsveranstaltungen und Anwohnerumfragen soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass sich im Rahmen der Stadtplanung viel verändert hat bzw. noch verändern wird.

Ein Beispiel für diese Veränderung ist „die neue Mitte“. Damit wird die Entwicklung der Chemnitzer Innenstadt seit 1990 bezeichnet. Mit der Errichtung der Galerie Roter Turm, dem Bau des Glaskomplexes der Galeria Kaufhof oder der Komplettmodernisierung der Chemnitzer Zentralhaltestelle wurde aktiv gegen das verstaubte Image gearbeitet.<sup>22</sup> Die Stadt wurde hierfür im Jahr 2006 von der Deutschen Immobilien Fonds AG mit dem DIFA Award für innerstädtische Quartiere ausgezeichnet.<sup>23</sup> Außerdem stehen viele Projekte für die Zukunft an, welche dafür Sorge tragen werden, das Chemnitz ihrem angestrebten Image als „Stadt der Moderne“ mehr und mehr gerecht wird. Demzufolge sollte die Stadt für Investoren schon bald nicht mehr lediglich als „Geheimtipp“ gelten.

### *Bildungs- Kultur- und Freizeiteinrichtungen*

Im Schuljahr 2010/2011 befanden sich in Chemnitz 82 allgemeinbildende Schulen und Förderschulen welche insgesamt 16. 477 Schüler beherbergen. Außerdem gibt es 33 Berufsbildende Schulen, an denen im vergangenen Jahr 13.777 junge Menschen dabei waren einen Beruf zu erlernen.<sup>24</sup> Ein weiterer wichtiger Punkt in Sachen Bildung ist die Technische Universität Chemnitz. Sie setzt sich aus den Fakultäten Naturwissenschaft, Mathematik, Maschinenbau, Elektro- und Informationstechnik, Informatik, Wirtschaftswissenschaften, Philosophie und Human- und Sozialwissenschaften zusammen. An ihr wa-

---

<sup>21</sup> Vgl. <http://www.wiwo.de>

<sup>22</sup> Vgl. <http://www.chemnitz.de>

<sup>23</sup> Vgl. <http://www.cpro24.de>

<sup>24</sup> Vgl. <http://www.chemnitz.de>



ren im Jahr 2011 10.850 Studenten immatrikuliert. Anhand einer Tabelle welche von der TU Chemnitz veröffentlicht wurde, lässt sich außerdem feststellen, dass die Zahl der Neuanfänger in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Wo es im Jahr 2007 lediglich 2.588 Erstsemester gab, konnten im letzten Jahr schon 3.647 Studienanfänger verzeichnet werden.<sup>25</sup> Diese Entwicklung ist ein Hinweis darauf, dass eine Ausbildung an dieser Universität mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Nicht nur die Chemnitzer Abiturienten wählen diese Bildungseinrichtung, auch ausländische Studierende finden z.B. im Rahmen eines Auslandssemesters den Weg nach Chemnitz. Außerdem sind die Studiengebühren im Vergleich zu den alten Bundesländern niedrig, das hat zur Folge, dass sich viele Studenten aus anderen Städten Deutschlands zu einer akademischen Ausbildung an der TU entschließen.

Zu den nennenswerten Kultur- und Freizeiteinrichtungen der Stadt gehören unter anderem: Das Opernhaus und der davorliegende Theaterplatz, welcher sich in den letzten Jahren durch Veranstaltungen wie, die „Filmnächte am Opernhaus“ einen eigenen Namen machte, das Industriemuseum oder das Kunstmuseum Gunzenhauser. Außerdem sind der Chemnitzer Tierpark, das Wasserschloss Klaffenbach oder das Spielmuseum immer einen Besuch wert.

### 3.3 Mikrostandort

Die Betrachtungen den Mikrostandort betreffend, beziehen sich auf das nähere Umfeld des zu analysierenden Standortes. Im Gegensatz zum Makrostandort, bei dem ein geografischer Großraum untersucht wird, definiert sich der Mikrostandort über die Straße, das Viertel oder den Stadtteil, in dem sich die Immobilie befindet.<sup>26</sup> In diesem Fall wird der Stadtteil Chemnitz Zentrum als Mikrostandort festgelegt. Hier befinden sich, zusätzlich zur „Objektadresse“ August- Bebel Str. 11 - 13, für die Standortbewertung weitere maßgebliche Faktoren wie, z.B. das Wohnviertel Brühl, der Chemnitzer Hauptbahnhof und die Chemnitzer Stadtmitte.

---

<sup>25</sup> Vgl. <http://www.tu-chemnitz.de>

<sup>26</sup> Vgl. Michael Brückner und Franz Lücke, Immobilienkauf, 2007, S. 43

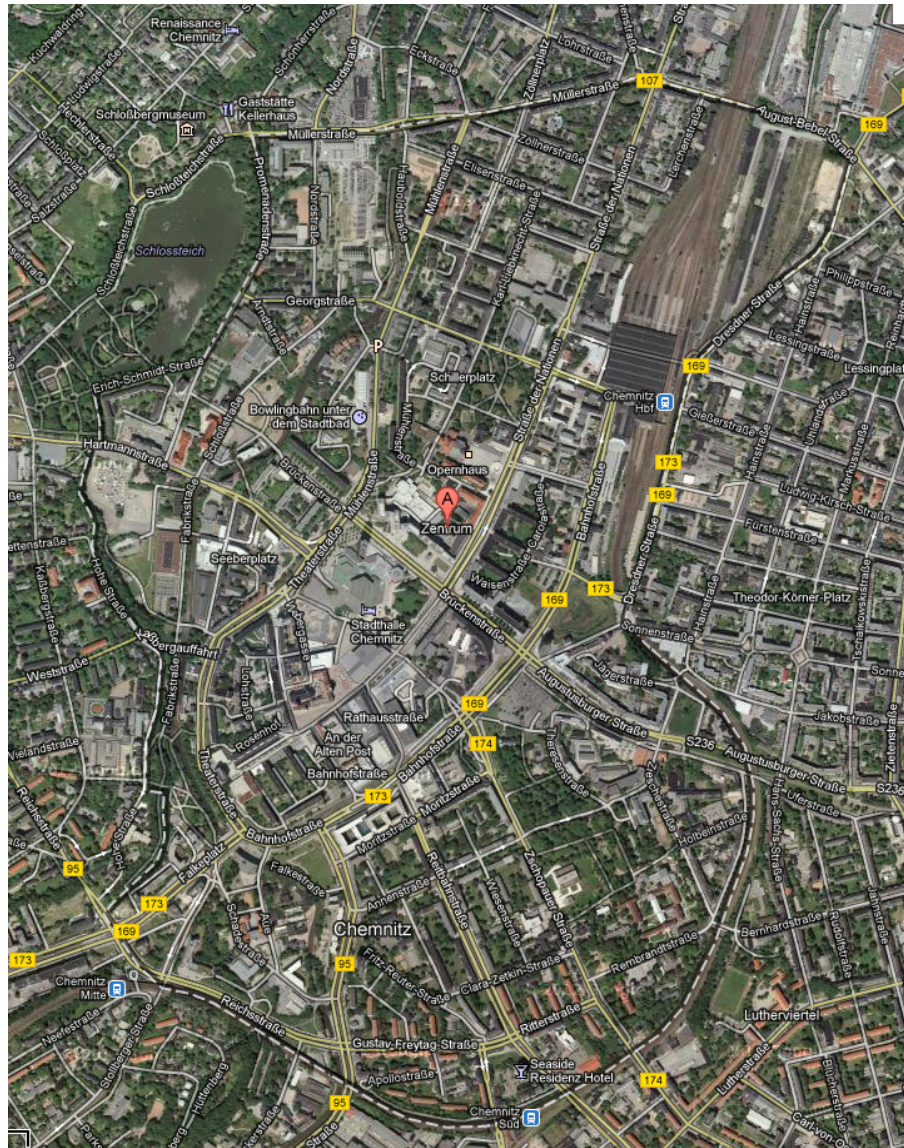


Abbildung 3: Mikrostandort Chemnitz Zentrum<sup>27</sup>

### 3.3.1 harte Standortfaktoren

#### *geographische Lage:*

Das Chemnitzer Zentrum ist das zentral gelegenste Viertel der Stadt. An ihm angrenzend befinden sich die Stadtteile: Kaßberg, Schlosschemnitz, Hilbersdorf, Sonnenberg, Luther-viertel, Bernsdorf, Altchemnitz und Kapellenberg. Die August-Bebel Str. befindet sich an

<sup>27</sup> Vgl. <http://maps.google.de>

der nördlichen Grenze dieses Stadtgebietes.<sup>28</sup> Das Viertel hat eine Fläche von 3,17 km<sup>2</sup> auf dieser leben 11.410 Menschen, das entspricht 3.599 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

#### *Infrastruktur:*

Das ehemalige Finanzamt Chemnitz Mitte liegt an der August-Bebel Str. Diese kann als Hauptverkehrsstr. bezeichnet werden, welche auf der einen Seite eine hohe Verkehrsfrequenz aufweist aber auf der anderen Seite dadurch auch gut erreichbar ist. Vom Objekt aus sind es ca. 1,5 km bis in die Innenstadt. In der Stadtmitte befindet sich die Zentralhaltestelle, die als wichtigster Knotenpunkt für alle Bus und Bahnlinien der Stadt Chemnitz fungiert. Des weiteren befindet sich der Chemnitzer Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe (ca. 2,0km entfernt). Hier verkehren stündlich Regional- und Regional- Express Züge nach Dresden, Zwickau und Leipzig. Die Autobahnauffahrt Chemnitz Nord (A4) kann in 7,1 km, die Auffahrt Chemnitz Süd (A 72) in 8,4km erreicht werden. Zusätzlich zu den Einkaufs- Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten, welche die Innenstadt bietet, befindet sich das Einkaufszentrum „Sachsen Allee“ lediglich 290m vom Standort entfernt. Das Stadtgebiet Brühl, welches in den nächsten Jahren im Rahmen des SEKo wiederbelebt werden soll, liegt schräg gegenüber der August- Bebel Str. und ist zu Fuß in ca. 3 Minuten erreichbar. Auf den Flurstücken selbst befinden sich momentan Parkmöglichkeiten für ca. 100 Pkws. Diese sind zum einen durch eine Hausdurchfahrt (August-Bebel. Str. 13) und zum anderen durch einen Zuweg auf dem Flurstück 1157/6 erreichbar.

#### *Denkmalschutz*

Die Gebäudesubstanz der August-Bebel Str. wird in der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Chemnitz in der Denkmalliste als Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) geführt. „Als Kulturdenkmal gelten von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen die aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Gründen als erhaltenswert gelten. Dies können z.B. Bauwerke, Siedlungen oder Ortsteile und Straßen oder Platzbilder sein, die von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind.“<sup>29</sup> Die Aufgabe des Denkmalschutzes besteht nun darin, dafür zu sorgen, dass Kulturdenkmale ordentlich gepflegt sowie geschützt werden, deren Zustand überwacht wird und Gefahren abge-

---

<sup>28</sup> Vgl. [www.chemnitzgeschichte.de](http://www.chemnitzgeschichte.de)

<sup>29</sup> § 2 Sächs. DSchG

wandt, deren Zustand überwacht wird und Gefahren abgewandt werden.<sup>30</sup> Dies hat zur Folge, dass ein Kulturdenkmal nur unter Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instand gesetzt werden, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz beeinträchtigt oder verändert werden, mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden, aus seiner Umgebung entfernt werden und zerstört oder beseitigt werden darf.<sup>31</sup> Bei der Umsetzung dieser Vorhaben im Sinne des Denkmalschutzes, besteht die Möglichkeit beim FSS Zuschüsse zu beantragen.<sup>32</sup> Auf die August-Bebel Str. bezogen, bedeutet dies, dass alle o.g. Vorhaben Genehmigungspflichtig sind. Diese Genehmigung ist schriftlich bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Alle zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen (Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten oder Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen) sind unbedingt mit einzureichen.<sup>33</sup>

### 3.3.2 weiche Standortfaktoren:

#### *Wohnumfeld:*

Im Umfeld der August- Bebel. Str. befinden sich hauptsächlich Bauwerke im Stil eines typischen Wohnviertels der Mittelschicht der Jahrhundertwende des 20. Jahrhunderts. Das heißt, überwiegend 3 -4 geschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise mit Karee -Bebauung. Diese Innenhöfe sind begrünt und weisen teilweise eine Bebauung mit Nebengebäuden, wie Garagen oder Werkstätten auf. Lt. des Gutachtens eines Sachverständigen des Landes Sachsen wird der Sanierungsstand des Gebietes auf ca. 80% geschätzt. Der durchschnittliche Mietpreis für das direkte Umfeld der August- Bebel Str. beläuft sich ca. auf 4,77€ / m<sup>2</sup> (Kaltmiete).<sup>34</sup> Die zu erzielende Miete in der naheliegenden Chemnitzer Innenstadt liegt mit ca. 5,26 € / m<sup>2</sup> deutlich darüber.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl. § 1 Sächs. DSchG

<sup>31</sup> Vgl. § 12 Sächs. DSchG

<sup>32</sup> Vgl. § 8 Sächs. DSchG

<sup>33</sup> Vgl. § 13 Sächs. DSchG

<sup>34</sup> Vgl. <http://www.miet-check.de>

<sup>35</sup> Vgl. <http://www.miet-check.de>

In den nächsten Jahren wird allerdings durch die Entwicklung des Brühls Boulevards eine deutliche Erhöhung der Immobilienwerte dieses Viertels zu erwarten sein. Dieser Umstand wirkt sich auch positiv auf die zukünftig erzielbaren Mieten aus.<sup>36</sup>

### *„Attraktivität“/ Image der Adresse:*

Bis zum Jahr 2009 diente das Objekt der Beherbergung des Finanzamtes Chemnitz Mitte. Es wurden in den 10 Jahren, in denen die Behörde im Gebäude untergebracht war, ca. 2,7 Millionen € für Gebäudesanierungen ausgegeben (Erneuerung Dach, Modernisierung Datenverbindungen). Dieser Umstand führte bei der Entscheidung der Stadt Chemnitz, dass Amt in die Innenstadt zu verlegen, seiner Zeit zu Diskussionen und Kritik seitens der Steuerzahler. Da das Gebäude in einem guten Zustand ist und zusätzlich noch kostenlose Parkmöglichkeiten bietet, wurde der teure Umzug von rund 188 Mitarbeitern von den Meisten Bürgern als nicht notwendig angesehen. Allein schon die Tatsache, dass seither auf die kostenpflichtigen Parkplätze in der Chemnitzer Innenstadt zurück gegriffen werden muss, sorgte für Proteste. Die Stadt Chemnitz versprach sich allerdings vom Umzug des Finanzamtes eine Wiederbelebung der Chemnitzer Mitte. Jeder der 188 Mitarbeiter würde schließlich in seiner Mittagspause oder nach der Arbeit noch eine Kleinigkeit einkaufen oder essen. Außerdem gäbe es rund um das Gebäude der alten Post eine höhere Passantenfrequenz als beim alten Gebäude.<sup>37</sup> Nichts desto trotz bleibt die August-Bebel Str. ein attraktiver Standort. Sie weist einen guten Sanierungsstandart auf, befindet sich nahe des Stadtzentrums, bietet im Innenhof genug Platz für Parkplätze oder ähnliches und ist aufgrund der vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße gut zu erreichen. Außerdem sind die meisten Chemnitzer Bürger aufgrund der langjährigen Behördennutzung mit dem Gebäudekomplex vertraut.

### *Einkaufsmöglichkeiten:*

Da sich das Objekt am Rande des Chemnitzer Zentrums befindet, ist es zu Fuß problemlos möglich die wichtigsten Besorgungen zu tätigen. In der ca. 290m entfernt liegenden „Sachsen Allee“ sind Lebensmittelketten wie Aldi oder Kaufland vertreten. Außerdem haben sich in diesem Center namenhafte Fast Food Unternehmen wie Burger King, Mc Do-

---

<sup>36</sup> Vgl. <http://www.ivd-mitte-ost.net>

<sup>37</sup> Vgl. <http://www.freiepresse.de>

nalds oder Subway angesiedelt. Bekleidungsgeschäfte wie New Yorker, Pimkie oder TK Max sorgen für ein ausgeglichenes Branchenverhältnis. Des weiteren befindet sich ein kürzlich modernisierter Edeka Markt auf der Georgstr. 11. Diese liegt sich in ca. 1,5 km Entfernung zur August- Bebel Str. Zusätzlich zu den o.g. Geschäften bietet die Chemnitzer Innenstadt eine weitere Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Galeria Roter Turm, die Galeria Kaufhof und das Kaufhaus von Peek und Cloppenburg sind rund um den Marktplatz zu finden und beherbergen nicht nur Lebensmittel-, Bekleidungs- oder Elektrogeschäfte, sondern auch ein Kino und zahlreiche Restaurants. Außerdem findet auf dem Marktplatz regelmäßig ein Wochenmarkt statt, auf dem man neben frischem Obst und Gemüse auch Fleisch- und Wurstwaren, Fisch, verschiedene Gewürze oder Blumen und Pflanzen käuflich erwerben kann.<sup>38</sup>

### 3.4 Auswertung

Nachdem die wichtigsten Faktoren dieses Standortes aufgeführt wurden, lässt sich feststellen, dass eine studentische Nutzung der August.-Bebel Str. zukünftig denkbar wäre. Das Gebäude ist in einem relativ guten baulichen Zustand und auch der Zuschnitt und die Aufteilung der Räume erscheinen dazu geeignet mit vergleichsweise geringem Aufwand eine Umnutzung dieser Art herbeizuführen. Beachtenswert ist hierbei allerdings der Denkmalschutz, welcher auf der Gebäudesubstanz liegt. Dieser erschwert evtl. Umbauten, macht sie jedoch, wenn sie im Sinne der Erhaltung des Objekts stehen nicht unmöglich. Es ist lt. dem Sächs. DSchG § 8 Abs. 2 auch möglich, Zuschüsse für geplante Bauvorhaben zu erhalten. Der Standort weist weiterhin durch seine Zentrumsnähe eine gute Infrastruktur auf, das Stadtzentrum ist zu Fuß bequem zu erreichen, Bus und Bahnverbindungen sind ebenfalls gegeben. Auch mit dem PKW gibt es durch das Vorhandensein mehrerer Parkmöglichkeiten im Innenhof des Komplexes keine Probleme. Außerdem befindet sich eine große Anzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein weiteres wichtiges Kriterium, warum die Entscheidung für und nicht gegen eine studentische Nutzung getroffen werden sollte, ist die aktuelle Entwicklung der jüngeren Chemnitzer Bevölkerung sowie der Studentenzahlen – insbesondere der Erstsemester. Im Jahr 2007 konnten 2.588 Studienanfänger an der TU Chemnitz verzeichnet werden. Im Jahr 2011 stieg die Zahl der Neuanfänger um 1.059 auf 3.647 Studenten. Aus verschiedensten soziodemographischen Gründen, die in der Standortanalyse betrachtet

---

<sup>38</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

wurden, ist es zu erwarten, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren weiterhin fortsetzen wird. Gerade die jüngere Entwicklung der Chemnitzer Innenstadt ist bemerkenswert. Die Stadt hat viel dafür getan, dass ein attraktives Zentrum entsteht und sich somit die Lebensqualität der Chemnitzer Bevölkerung verbessert. Bis zum Jahr 2025 sind noch weitere weitreichende Veränderungen geplant. Im Vordergrund steht dabei unter anderem die Wiederbelebung des Brühl Boulevard durch entsprechende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen des dort vorhandenen Wohnungsbestandes, sowie ein Innenstadt Campus der zusätzlich auf dem Brühl entstehen soll.

## 4 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

„Stadtentwicklung bezeichnet die Gesamtheit der Tätigkeiten, mit denen die Schaffung, nachhaltige Sicherung und ständige Verbesserung der materiellen und immateriellen Voraussetzungen für das Wohl der Gemeindemitglieder und für die Funktionsfähigkeit des Gemeindeorganismus unter Berücksichtigung der Dynamik des sozialen Lebens angestrebt wird.“<sup>39</sup> Die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Stadt muss ressortübergreifend koordiniert und geplant werden. Dies bedeutet konkret, dass die Themenschwerpunkte städtebauliche Entwicklung/ Raumplanung, Wohnsituation, Umwelt, Wirtschaft- und Wissenschaft, Tourismus und Freizeit, Einzelhandel und Nahversorgung, Grün- und Freiraum und Verkehr analysiert und im anschließenden Planungsprozess so aufeinander abgestimmt werden sollten, dass ein ausgewogenes und für die Bevölkerung vorteilhaftes Stadtbild entsteht.<sup>40</sup> Als wichtigste Faktoren die eine gute Stadt ausmachen, können Arbeit, Aufenthaltsqualität und eine ausgeglichene Altersstruktur genannt werden. Außerdem kann der Bürgerbeteiligung beim Entwicklungsprozess ihrer Stadt eine immer gewichtigere Rolle zugeschrieben werden.<sup>41</sup>

Die Methodik und der genaue Inhalt einer Stadtentwicklung gestalten sich jedoch von Stadt zu Stadt unterschiedlich. Sie wird zusätzlich vom Gebiet und der Ausgangssituation auch vom Wandel der Zeit und der Politik beeinflusst.<sup>42</sup> Vor ca. 65 Jahren war es noch von großer Bedeutung den Wiederaufbau der durch den 2. Weltkrieg zerstörten Städte voran zu treiben. Im Jahr 2012 steht, bedingt durch die Problematik des Klimawandels, eine nachhaltiges und umweltbewusstes Stadtbild im Vordergrund. Die Entwicklung einer Stadt ist außerdem ein langfristiges Thema anders als z.B. beim Flächennutzungsplan. Dieser wird von den Gemeinden unverbindlich genutzt um die Flä-

---

<sup>39</sup> Weidner, Silke, Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen, 2005, S. 13

<sup>40</sup> Vgl. SEKo 2020, S. 3 ff.

<sup>41</sup> Vgl. [www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de)

<sup>42</sup> Vgl. Weidner, Silke, Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen, 2005, S. 13



chenaufteilung zu koordinieren. Er umfasst einen Planungshorizont von ca. 10 Jahren, wohingegen ein Stadtentwicklungskonzept einen Zeitraum von 20 – 30 Jahren abdeckt.<sup>43</sup>

## 4.1 Vereinbarkeit von Projektentwicklung und Stadtentwicklung

„Durch die Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich, wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienprojekte geschaffen und dauerhaft genutzt werden können.“<sup>44</sup> Am Markt existieren drei Arten von Projektentwicklern (Trader- Developer, Investor-Developer und Service- Developer). Die Leistung des Trader- Developer besteht darin, das Projekt bis zu seiner Fertigstellung zu betreuen und es dann möglichst rentabel zu veräußern. Im Gegensatz dazu steht der Investor-Developer. Dieser investiert sein Kapital in die Weiterentwicklung eines Standortes oder einer Immobilie, um sie im eigenen Bestand zu erhalten. Wie der Name schon sagt, handelt es sich beim letzten der drei, dem Service-Developer, um den reinen Dienstleister. Er bietet die Projektentwicklungsleistung gegen Entgelt für Dritte an, übernimmt dabei aber in der Regel keine finanzielle Eigenverantwortung.<sup>45</sup>

Die vorangegangene Definition und die kurze Beschreibung der verschiedenen Projektentwicklerarten, lässt die Vermutung zu, dass die Gefahr besteht, der Horizont einer Projektentwicklung reiche nicht weit genug um einen gesamtstädtischen Ausbau dauerhaft positiv beeinflussen zu können. In der Regel werden umfangreiche Markt- und Standortanalysen durchgeführt. Trotz dieser Tatsache besteht die Gefahr, dass Projekte initiiert werden, welche zwar allein betrachtet in der Lage sind die geforderte Rendite zu bringen, sich jedoch auf die Stadt und deren langfristig geplante Entwicklung bezogen nicht ins Bild einfügen können. Es kann sich für ein vorankommen von Metropolen oder Gemeinden als hinderlich erweisen, wenn ein Investor, welcher über ausreichend Kapital verfügt das dritte Shopping Center in der Innenstadt errichtet obwohl der Trend wieder hin zu

---

<sup>43</sup> Vgl. Weidner, Silke, Stadtentwicklung unter Schrumpfbungsbedingungen, 2005, S. 13

<sup>44</sup> Dr.-Ing. Thomas Harlfinger, Grundlagen der Projektentwicklung, S. 7

<sup>45</sup> Vgl. Dr.-Ing. Thomas Harlfinger, Grundlagen der Projektentwicklung, S. 11

lebendigen Fußgänger Zonen und individuellen Läden gehen soll. Auf der anderen Seite wird sich ein Vorhaben, welches über eine gute Idee, den perfekten Standort und ausreichend Kapital verfügt, letztendlich trotzdem nicht behaupten können wenn sich die Stadt, in der es angesiedelt ist über die Jahre in eine völlig andere Richtung entwickelt. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass sich Projektentwicklung und Stadtentwicklung im schlechtesten Fall gegenseitig behindern können und dem Erreichen der gesteckten Ziele im Weg zu stehen vermögen. Aber gibt es auch positive Beispiele? Wird es geschafft, die durch die Stadt gesteckten langfristigen Ziele öffentlich zu machen und damit verschiedene Investoren für individuelle Vorhaben zu begeistern, dann ist es durchaus möglich, dass sich die Management Disziplinen sehr positiv aufeinander auswirken. So geschehen bei der Umnutzung eines Parkhauses zu einem modernen Wohn- und Geschäftshaus in der Münsteraner Innenstadt.

## 4.2 Projekt „altes Parkhaus in der Stubengasse Münster“

Das sich in der Münsteraner Innenstadt befindende, 1964 errichtete Parkhaus hatte aufgrund verschiedener städtebaulicher Maßnahmen im Gebiet rund um die Stubengasse seine Funktion verloren und war ursprünglich von der Stadt zum Abriss vorgesehen. Abbildung 16: Parkhaus vor Umnutzung. Das Gebäude war allerdings schon seit vielen Jahren ein wesentlicher Bestandteil der Stadtstruktur und sein Abriss hätte eine Brachfläche hinterlassen, welche sich hinderlich auf die weitere Entwicklung der Innenstadt ausgewirkt hätte. Aus diesen Gründen entwickelten die Architekten Fritzen + Müller/Giebler in Zusammenarbeit mit der kommunalen Parkhaus-Bewirtschaftungsgesellschaft WBI, Westfälische Bauindustrie GmbH ein Konzept der Umnutzung, welches den Schwerpunkt der Münsteraner Stadtentwicklungsziele berücksichtigt<sup>46</sup> (Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern, sowie die Umnutzung des öffentlichen Raumes<sup>47</sup>) und somit als wichtiger Baustein einer gelungenen Innenstadtentwicklung gesehen werden kann. Abbildung 17: Parkhaus Ansicht 1; Abbildung 18: Platzansicht 2

Unter dem Motto „ Zurück zum Wohnen in der Stadt“ entstanden acht Wohnungen mit Loggien und Atrium im zweiten und dritten Geschoss des Parkhauses.

---

<sup>46</sup> Vgl. Fachmagazin Die Deutsche Wohnungswirtschaft, 08.2011, S. 11

<sup>47</sup> Vgl. <http://www.staedtebaufoerderung.info>

In der ersten Etage befinden sich zusätzliche Verkaufs- und Ausstellungsflächen mit Loftcharakter, eine Fahrradgarage und mehrere Büroflächen.<sup>48</sup> Abbildung 19: Wohnung; Abbildung 20: Verkaufsfläche mit Loftcharakter

Mittlerweile hat sich das Gebiet um die Münsteraner Stubengasse mit dem umgenutzten Parkhaus zu einem Highlight entwickelt. Es wurde als Teil des Gesamtprojektes „Stubengasse“ mit dem Deutschen Städtebaupreis 2010 ausgezeichnet, sowie mit dem Architekturpreis Beton 2011.<sup>49</sup> Lt. Jury, sei das Projekt ein gutes Beispiel für „die Rückgewinnung innerstädtischer Lagen für die Stadtgesellschaft, für neue Wohnformen und für den Erhalt von bestehender, oftmals einfacher Bausubstanz, die gleichwohl materiellen wie auch ideellen Nutzen besitzt.“<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Vgl. <http://www.competitionline.com>

<sup>49</sup> Vgl. <http://www.competitionline.com>

<sup>50</sup> Vgl. Fachmagazin Die Deutsche Wohnungswirtschaft, 08.2011, S. 11

## **5 Das SEKo Chemnitz und seine wichtigsten**

### **Bestandteile**

Das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Chemnitz ist eine auf 167 Seiten festgehaltene Niederschrift, welche als zukünftiges Handlungsinstrument im Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung bis zum Jahr 2020 dienen soll. Es wurde nach mehreren Änderungsanträgen am 04. November 2009 vom Stadtrat beschlossen.<sup>51</sup>

#### **5.1 Notwendigkeit und Zielstellung des SEKo für die Stadt Chemnitz**

Bedingt durch den Veränderungsprozess, welchen der demographische Wandel und die Globalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft mit sich bringt, ist Chemnitz bestrebt, Maßnahmen zu ergreifen, mit denen sie diesen Prozess bestmöglich bewältigen kann.<sup>52</sup> Es ist von großer Bedeutung, in den nächsten Jahren dafür zu sorgen, dass die gesamtstädtische Identität erhalten bleibt. Gerade dem Sachverhalt des Bevölkerungsrückgangs soll aktiv entgegen gewirkt werden. In diesem Sinne stellt es sich als wichtig dar, eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln. Dazu wurden unter dem Gesichtspunkt „Chemnitz – Stadt der Moderne“ zwölf Leitlinien herausgearbeitet. Diese Leitlinien dienen als Orientierungshilfe für das gesamte Konzept. Im Rahmen des SEKo werden strategische und konzeptionelle Handlungsschwerpunkte für integrierte städtebauliche Entwicklung herausgearbeitet und Schlussfolgerungen für eine effiziente Umsetzung dieser Ziele gezogen.<sup>53</sup> Vorrangig soll sich das Entwicklungskonzept der Stadt Chemnitz auf die Gesamtgemeinde beziehen.<sup>54</sup> Daraus werden sich in der nächsten Ebene eine themenbezogene Methodik und verschiedene Handlungsrichtlinien für Teilräume der Stadt ableiten

---

<sup>51</sup> Vgl. <http://www.chemnitz.de>

<sup>52</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 6

<sup>53</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 6

<sup>54</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 7

lassen. Dieser Schritt kann als Fortschreibung des am 15.05.2002 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungsprogramms (InSEP 2002) betrachtet werden.<sup>55</sup> Der Planungshorizont dieser Entwicklungshilfe reichte bis 2015 und deren Schwerpunkte lagen, anders als beim SEKo, auf Stadtteilebene und der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung dieser.<sup>56</sup> In Auftrag gegeben wurde das SEKo vom Stadtrat. Um werthaltige und qualitativ hochwertige Stadtentwicklungsziele definieren zu können, war es außerdem wichtig die richtigen Akteure und Partner in den Arbeitsprozess mit einzubeziehen. Abbildung 21: Organisationsstruktur SEKo

Unter der großen Überschrift „Chemnitz- Stadt der Moderne“ stehen folgende zwölf Leitsätze, welche dazu beitragen sollen die Entwicklung der Stadt in die richtige Richtung zu bringen: weltoffen und sozial, **Produktion und Innovation, innovative, ökologische Nachhaltigkeit, lebenslanges Lernen, Chemnitz zieht an, Wohnen nach Wunsch**, die neue Mitte, Moderne aus Tradition, in Bewegung sein, **intelligente Vernetzung**, erfolgreich durch Kooperation und flexibel auf solider Basis.<sup>57</sup> Als ganz besonders signifikant für die zukünftige Entwicklung der Stadt können die hervorgehobenen Punkte betrachtet werden. Aus diesem Grund, werden deren Leitsätze im nachfolgenden etwas genauer beschrieben.

#### *Produktion und Innovation*

Chemnitz galt schon immer als Standort mit großer Bedeutung für die Industrie. Nicht umsonst haftet der Stadt noch heute der Spitzname „sächsisches Manchester“ an. Das Zusammenspiel von Technologie, Innovation und erfolgreicher industrieller Produktion soll auch in der Zukunft gut funktionieren und weiter ausgebaut werden. Forschung und Wissenschaft sind aktiv in die Stadtentwicklung mit einbezogen. Zu diesem Zweck wird auf eine enge Zusammenarbeit mit der Technischen Universität und anderen Bildungseinrichtungen gesetzt. Eine humane Wirtschaftspolitik soll gefördert werden um optimale Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen zu sichern. Für alle Bürger sollen die bestmögli-

---

<sup>55</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 6

<sup>56</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 7

<sup>57</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

chen Voraussetzungen für eine sichere Existenzgrundlage geschaffen werden – und Arbeit ist ein grundlegender Bestandteil dieser Voraussetzungen.<sup>58</sup>

### *Innovative, ökologische Nachhaltigkeit*

Natur und nachhaltige Stadtentwicklung werden in Chemnitz als Einheit verstanden. Die Stadt ist schon heute Mitglied im gesunde Städte Netzwerk<sup>59</sup> zu dessen Zielstellung es gehört „Gesundheitsförderung als gesellschaftspolitische Aufgabe im öffentlichen Bewusstsein zu verankern.“<sup>60</sup> Außerdem stehen die Themenbereiche ressourcenschonend produzieren, Luftschadstoffe minimieren, Flächenentsiegelung, Flächenrecycling und umweltschonender Stadtverkehr ganz oben auf der Prioritätenliste der ökologischen Stadtentwicklungsziele.<sup>61</sup>

### *Lebenslanges lernen*

Auch in den kommenden Jahren soll in der Stadt Chemnitz auf ein vielseitiges Bildungsangebot Wert gelegt werden. Bildung ist der Baustein für Innovation und Weiterentwicklung, weshalb alle Bürger entsprechend ihren Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten individuell gefördert werden sollen. Ein vernetztes System aus Erziehung, Bildung und Betreuung soll mit dem Ziel der Nutzung aller vorhandenen Wissenspotentiale gestärkt und ausgebaut werden. Dabei spielen Kinder- und Jugendeinrichtungen, die verschiedenen Schulen und die Universität eine tragende Rolle.<sup>62</sup>

### *Chemnitz zieht an*

Dieser Leitspruch beinhaltet die Intention, durch gezieltes Handeln dem Bevölkerungsrückgang, der Überalterung und dem Fachkräftemangel entgegen zu wirken. Mit Werbemaßnahmen, welche die Lebensqualitäten der Stadt betonen, soll Chemnitz gerade für junge Fachkräfte wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt werden.

---

<sup>58</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 15

<sup>59</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 15

<sup>60</sup> <http://www.gesunde-staedte-netzwerk.de>

<sup>61</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 15

<sup>62</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 15

Zusätzlich wird das Image „Stadt der Moderne“ weiter ausgebaut und verbreitet, damit die touristische Anziehungskraft der Region zunimmt. Außerdem wird in den nächsten Jahren darauf geachtet, dass die Bedürfnisse der älteren und behinderten Menschen nicht in den Hintergrund geraten. In einer sich ständig ändernden Umwelt ist es wichtig, Maßnahmen zu ergreifen, welche dieser Personengruppe auch in Zukunft ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben ermöglichen.<sup>63</sup>

#### *Wohnen nach Wunsch*

Die Vielfaltigkeit der Bevölkerung spiegelt sich insbesondere in den verschiedenen Wohnansprüchen wieder. Damit Chemnitz diesen gerecht werden kann, muss die Stadt viele Grünanlagen, abwechslungsreiche Wohn- und Siedlungsformen sowie günstigen und hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Gerade mit der Umgestaltung des Stadtkerns soll das „Wohnen im Zentrum“ zukünftig wieder an Attraktivität gewinnen. Die Neubau oder Sanierungsmaßnahmen sollen vor allen den Gesichtspunkt „Gesundes Wohnen“ nicht außer acht lassen.<sup>64</sup>

#### *Intelligente Vernetzung*

Mit dem begonnenen Umbau des Chemnitzer Hauptbahnhofes wurde bereits ein wichtiger Baustein für ein Verkehrskonzept gelegt, welches eine umweltfreundliche Verknüpfung der städtischen, regionalen und überregionalen Infrastruktur verspricht. Möglichst kurze Wege für alle Bürger sollen z.B. mit dem Ausbau des Netzes für Radverkehr oder vermehrten Querungsmöglichkeiten an Straßen entstehen. Im Zuge des Klimawandels soll außerdem auf eine ressourcenschonende und lärm- und schadstoffarme Verkehrssituation hingearbeitet werden.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> SEKo Chemnitz, S. 15

<sup>64</sup> SEKo Chemnitz, S. 16

<sup>65</sup> SEKo Chemnitz, S. 16

## 5.2 Das Fachkonzept Wohnen

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt wird bis zum Jahr 2020 zunehmend durch ein Überangebot gekennzeichnet sein. Dies ist auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang und den gesellschaftlichen Strukturwandel zurück zu führen. Das Fachkonzept Wohnen verfolgt die Zielstellung, eine ausgewogene Wohnraumversorgung innerhalb der Stadt bereit zu stellen. Hierbei soll sich an einer durch Grünverbindung gegliederten Innenstadt umgeben von einem aufgelockerten Stadtkörper mit Siedlungskernen orientiert werden. Außerdem soll die Nutzungsmischung der unterschiedlichen Wohnquartiere neu gestaltet und verbessert werden.<sup>66</sup> Die Prognosen/Abschätzungen bezogen auf den zukünftigen Wohnungsbedarf bzw. das Überangebot und die Entwicklung eines stadtstrukturellen Leitbildes basieren zum einen auf einem Gutachten aus dem Jahr 2007 (Fortschreibung des räumlichen Handlungskonzeptes 2004) und zum anderen auf Angaben der Stadtverwaltung selbst.<sup>67</sup>

### Ziele und Maßnahmen bis zum Jahr 2020

*„Das vorrangige Entwicklungsziel besteht in der Stabilisierung und Verbesserung innerstädtischer Gebiete“<sup>68</sup>*

Durch das sich schon heute abzeichnende Wohnungsüberangebot in Chemnitz, wird es auch in Zukunft jedem Bürger möglich sein, „seine“ Wohnung zu finden. Die Umzüge der Chemnitzer Bürger erfolgen meist innerhalb des Stadtteiles in welchem sich die alte Wohnung befindet bzw. in den angrenzenden Stadtteil der ehemaligen Wohnung.<sup>69</sup> Umzüge aus Großwohnsiedlungen (Baujahr 1949 – 1990) an den Randgebieten der Stadt ( z.B. Markersdorf, Morgenleite, Hutholz ) in die Chemnitzer Innenstadtviertel mit ihren Gründerzeit Häusern sind derzeit fast undenkbar. Diesbezüglich müssen in Zukunft mehr Instrumente/ Anreize geschaffen werden, da der Belebung der Chemnitzer Innenstadt, im Rahmen des SEKo, große Bedeutung zukommt. Es entscheiden sich fast ausschließlich Menschen, die von außerhalb in die Stadt ziehen für die zentrumsnahen Gründerzeitvier-

---

<sup>66</sup> Vgl. SEKo Chemnitz , S. 38

<sup>67</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 38

<sup>68</sup> SEKo Chemnitz, S. 49

<sup>69</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 48



tel (z.B. Kaßberg oder Sonnenberg).<sup>70</sup> Gerade das Gebiet rund um den Chemnitzer Sonnenberg hat zunehmend mit einem schlechten Image zu kämpfen. Heruntergekommene Wohnhäuser, verwahrloste Innenhöfe und sozial schwache Mieter prägen das Bild des Stadtviertels. Um dieses Gebiet in Zukunft wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt für potentielle Mieter etablieren zu können, müssen z.B. Wohnungsbestände umfangreich saniert/modernisiert und die Innenhöfe neu begrünt werden.

*„Das zweite Entwicklungsziel besteht in einer gezielten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlich verträglichen Aufwertungs- und Rückbauförderung.“<sup>71</sup>*

Im Zuge der Aufwertung des vorhandenen Wohnraums müssen das Stadtbild und die Wohnqualität verbessert werden. Ein hochwertiges Wohnen innerhalb einer durchgrünten Wohnanlage soll gewährleistet werden.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 49

<sup>71</sup> SEKo Chemnitz ,S. 49

<sup>72</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 49

**Tabelle 1: Übersicht Wohnungsrückbau in den Jahren 2002 - 2007 nach Stadtteilen<sup>73</sup>**

| <b>Stadtteil</b>                      | <b>Wohnungsbe-<br/>stand<br/><br/>01.01.2002</b> | <b>Wohnungs-<br/>rückbau<br/><br/>01.01.2002<br/>bis<br/>31.12.2007</b> | <b>Anteil des<br/>Rückbaus<br/><br/>2002 - 2007<br/>am Bestand<br/>2002<br/>in %</b> |
|---------------------------------------|--|---|--|
| Zentrum                               | 10.472   | 528   | 5,0  |
| Lutherviertel                         | 4.454  | 205   | 4,6  |
| Altchemnitz                           | 4.393  | 400   | 9,1  |
| Bernsdorf                             | 8.489  | 154   | 1,8  |
| Kappelenberg                          | 3.418  | 54  | 1,6  |
| Schloß-<br>chemnitz                   | 9.335  | 385   | 4,1  |
| Kaßberg                               | 11.246   | 199   | 1,8  |
| Altendorf                             | 7.498  | 145   | 1,9  |
| Ebersdorf                             | 3.674  | 120   | 3,3  |
| Hilbersdorf                           | 5.151  | 179   | 3,5  |
| Sonnenberg                            | 13.426   | 1.255   | 9,3  |
| Yorckgebiet                           | 5.313  | 23  | 0,4  |
| Gablenz                               | 11.223   | 361   | 3,2  |
| Helbersdorf                           | 6.582  | 1.289   | 19,6   |
| Kappel                                | 8.889  | 1.696   | 19,1   |
| Markersdorf                           | 10.112   | 2.407   | 23,8   |
| Morgenleite                           | 4.409  | 1.019   | 23,1   |
| Hutholz                               | 6.453  | 2.264   | 35,1   |
| sonstige Gebiete<br>(EFH- Stadtteile) | 37.227   | 892   | 2,4  |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>171.764</b>                                   | <b>13.575</b>   | <b>7,9</b>   |

Aufgrund des sich abzeichnenden Bevölkerungsrückgangs ist der Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohngebäuden ein essentieller Bestandteil zur Stabilisierung des Chemnitzer Wohnungsmarktes bzw. dem Abbau von strukturell bedingtem Leerstand.<sup>74</sup> Was das betrifft hat sich in der Stadt in den letzten Jahren schon einiges getan (*siehe Tabelle*). In den Jahren 2002 bis 2007 wurden insgesamt 13.757 Wohnungen abgerissen. Dies ist im Verhältnis zur Stadtgröße und zu dem relativ kurzen Zeitraum eine immense

<sup>73</sup> SEKo Chemnitz, S. 39

<sup>74</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 39

Menge.<sup>75</sup> Der Maßnahmenswerpunkt der letzten Jahre lag, wie aus der Tabelle unschwer zu erkennen ist, auf der Großwohnsiedlung „Fritz Heckert- Gebiet“. Diese beinhaltet die Stadtteile Kappel, Helbersdorf, Morgenleite, Markersdorf und Hutholz. Hier wurden in den vergangenen Jahren fast 9.000 Wohnungen zurück gebaut. Das ist ein Anteil von fast zwei Dritteln des gesamt Rückbauvolumens der Stadt Chemnitz.<sup>76</sup> Weiterer Handlungsbedarf kann bei dem Stadtviertel Yorckgebiet erkannt werden. Hier wurden lediglich 23 Wohnungen zurück gebaut, was einen Anteil von 0,4% am Gesamtbestand des Viertels ausmacht. In den Jahren 2008 – 2020 haben die Eigentümer einen Rückbau von weiteren 21.000 Wohnungen angemeldet. Diese Maßnahmen sind noch nicht vollständig adressgenau bekannt, werden sich aber weiterhin hauptsächlich auf das Fritz- Heckert Gebiet, den Sonnenberg sowie das Yorckgebiet beziehen.<sup>77</sup>

*„Erforderlich ist eine Initiative „Wohnen in der Mitte von Chemnitz“, die einer breiten Unterstützung aller Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung bedarf.“<sup>78</sup>*

Es wird eine ausgewogenen Wohnraumversorgung der Stadt angestrebt. Dies bedeutet ins besondere, das einer räumlichen Trennung aufgrund von verschiedenen sozialen Merkmalen (Einkommen/Beruf, Religion, Heimatland oder Alter) vermieden werden soll. Um solchen Tendenzen entgegen zu wirken, müssen Betreuungsangebote für Senioren oder behinderte Menschen in Zukunft den Vorrang haben. Da diese schwerer in der Lage sind ihren Wohnort zu wechseln, muss dafür Sorge getragen werden, dass sie trotz der sich ändernden städtebaulichen Struktur in ihrer vertrauten Wohnsituation bleiben können. In diesem Zusammenhang wird der Fokus auf eine Wohnraumbestandsentwicklung gelegt, die Mehrgenerationenangebote, alternative Wohnformen mit gegenseitigen Unterstützungsangeboten, Barrierearmut und sich neu ergebende energetische Erfordernisse unterstützt. Außerdem muss eine Absicherung der sozialen Wohnraumversorgung sicher gestellt werden.<sup>79</sup>

---

<sup>75</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 38

<sup>76</sup> Vgl. SEKo Chemnitz , S. 38

<sup>77</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 39

<sup>78</sup> SEKo Chemnitz ,S. 49

<sup>79</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 49

„Die Stadt wird weiterhin mit einem hohen Wohnungsleerstand in ihren Wohnquartieren leben müssen.“<sup>80</sup>

**Tabelle 2: Übersicht zum verbleibenden Wohnungsleerstand im Jahr 2020** <sup>81</sup>

|   | <b>Variante 1</b><br><b>(1,88 Pers./Haushalt)</b> | <b>Variante 2</b><br><b>(1,78 Pers./Haushalt)</b> |
|---|---|---|
| Wohnungsbestand 2007 (gerundet)   | 160.400   | 160.400   |
| zzgl. Wohnungsneubau 2008 – 2020  | 4.900   | 4.900   |
| abzgl. Wohnungsrückbau 2008 – 2020<br>(verbleibender Anteil aus gemeldeten<br>21.000 Wohnungen) | 6.800   | 6.800   |
| <b>Wohnungsbestand 2020</b>   | <b>158.500</b>                                    | <b>158.500</b>                                    |
| abzgl. Wohnungsbedarf 2020  | 129.700   | 137.400   |
| <b>Wohnungsüberhang 2020 (dauerhafter<br/>struktureller Wohnungsleerstand)</b>                  | <b>28.800<br/>(18,2%)</b>                         | <b>21.100<br/>(13,3%)</b>                         |
| abzgl. zusätzlich durch Stadt beantragter<br>Rückbau für Zeitraum 2011 - 2020                   | 6.000   | 6.000   |
| <b>verbleibender Wohnungsüberhang 2020</b>  | <b>22.800<br/>(15%)</b>                           | <b>15.100<br/>(9,9%)</b>                          |

In der hier zugrunde liegenden Tabelle werden zwei Szenarien betrachtet. Variante 1 geht statistisch gesehen von einem 1,88 Personen Haushalt aus, woraus sich im Jahr 2020 ein Leerstand von 22.800 Wohnungen ergeben würde. Variante 2 geht von einem 1,78 Personen Haushalt aus, was im Jahr 2020 dann lediglich 15.100 leer stehende Wohnungen zur Folge hätte. In beiden Möglichkeiten wird jedoch deutlich klar, dass der Chemnitzer Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren mit dem Problem des Leerstandes zu kämpfen haben wird. Deshalb beschäftigt sich das SEKo 2020 mit der Frage, wie viel Leerstand für eine Stadt aus städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und sozialpolitischer Sicht tragbar ist. Da dies aber von unterschiedlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungsstand, Kreditbelastung oder der Lage abhängig ist, lässt sich schnell feststellen, dass es den allgemeingültigen vertretbaren Leerstand nicht geben wird.<sup>82</sup> Es ist jedoch möglich, sich individuell auf Orientierungswerte festzulegen, welche dann dem jeweiligen

<sup>80</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 49

<sup>81</sup> SEKo Chemnitz, S. 44

<sup>82</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 44

städtebaulichen Auswirkungen oder dem Rückbauerfordernis entgegen gestellt werden können. Im Falle der Stadt Chemnitz wurden diese Werte folgendermaßen festgelegt:

- „ Aus Sicht der Wohnungsunternehmen sind 10% die maximal vertretbare Leerstandsquote.
- Für den Städtebau besteht ein maximal vertretbarer Leerstand von 20%, allerdings unter der Voraussetzung, dass sich dieser diffus über das jeweilige Gesamtgebiet verteilt.“<sup>83</sup>

Als Mittelwert zwischen wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sichtweise, wird nun eine Quote von 15% bestimmt. Diese setzt sich aus 5% Fluktuationsreserve und 10% zusätzlich vertretbarem Leerstand zusammen.<sup>84</sup> Wird nun die tatsächliche Wohnungsnachfrage noch berücksichtigt und auf diese die 15% Leerstandsquote gerechnet, so kann angenommen werden, dass für Chemnitz und seine Einwohner im Jahr 2020 **142.670 bis 151.140 leerstehende Wohnungen** wirtschaftlich vertretbar sein werden. Dies bedeutet wiederum, dass das bisher angemeldete Rückbauvolumen von 21.000 Wohneinheiten nicht ausreichend ist. Für eine Stabilisierung des Chemnitzer Wohnungsbestandes müssen bis 2020 zusätzlich noch ca. **7.400 bis 15.800 Wohnungen** abgebrochen werden.<sup>85</sup>

Aus den vorangegangenen Zielen und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen, lässt sich schlussfolgern, dass sich Chemnitz klar zum Modell der europäischen Stadt bekennen muss. Deren Zukunftsfähigkeit sich z.B. durch kurze Wege, Dichte und Nutzungsmischung oder qualitätsvollen öffentlichen Raum auszeichnet.<sup>86</sup> Weiterhin müssen alternative und auch temporäre Nutzungskonzepte für die gerade in der Innenstadt vorhandene Altbebauung erarbeitet werden. Diese könnten z.B. die Entwicklung von Stadthäusern oder den Ausbau von Generationswohnungen zum Inhalt haben.<sup>87</sup>

---

<sup>83</sup> SEKo Chemnitz , S. 44

<sup>84</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 44

<sup>85</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 45

<sup>86</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 50

<sup>87</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 51

## 5.3 Das Fachkonzept Grün- und Freiraum

Die Weiterentwicklung bzw. Neuerschließung von Grün- und Freiraum stellt für den Stadtbau einen wichtigen Baustein dar. Ziel ist es, ein ökologisches, soziales und multifunktionales Flächennetzwerk für die Bewohner zu schaffen. Die in den Teilbereichen vorhandenen Defizite an Erholungsmöglichkeiten sollen ausgeglichen und somit insgesamt eine bessere Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dazu werden Freiraumpotentiale, welche sich am Stadtrand ergeben, mit den Grün- und Freiflächen innerhalb der Innenstadt verknüpft.<sup>88</sup> Abbildung 22: Nutzungs- und Freiflächenkonzept Innenstadt

### 5.3.1 Leitlinien

- „Das stadtstrukturelle Grün in Chemnitz ist ein vernetztes System von dauerhaften öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen in der Stadt.
- Das stadtstrukturelle Grün orientiert sich an topografischen Leitlinien wie den Fluss- und Bachtälern, berücksichtigt die stadtökologischen Rahmenbedingungen und prägt nachhaltig die Stadtstruktur.
- Das stadtstrukturelle Grün erfüllt wesentliche gesamtstädtisch bedeutsame Funktionen für die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt und schafft soziale Räume für Aktivitäten im Freiraum.“<sup>89</sup>

Daraus lässt sich ableiten, dass die Grün- und Freiflächen gerade für die Identitätsbildung in den Stadtvierteln und Wohngebieten genutzt werden können. Durch z.B. Parkanlagen, Spiel- und Freizeitanlagen, begrünte Stadtplätze, Friedhöfe, Freibäder, Sportfreiflächen oder den „Stadtwald“ bekommen einzelne Stadtteile ihren ganz eigenen Charakter.<sup>90</sup>

Außerdem tragen die Flächen wesentlich zur Verbesserung der ökologischen Situation in der Stadt bei. Strategisch gut geplante und vernetzte Grünanlagen können sich positiv auf Regulierung des Wasserhaushaltes, ein ausgewogenes Kleinklima oder die Qualität der Luft auswirken.<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 90

<sup>89</sup> SEKo Chemnitz, S.90

<sup>90</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 90

<sup>91</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 90

### 5.3.2 Handlungsschwerpunkte

Im Zuge des Grün- und Freiraumkonzeptes ist es beabsichtigt folgende Planungen zu erarbeiten und umzusetzen:

- „Anschluss des Stadtparkes an die Innenstadt im Bereich Beckerstr. / Aue
- Gestalterische Aufwertung der Straße der Nationen
- Aufwertung und Entwicklung einer Grünverbindung inklusive Fuß- und Radweg vom Brühl in Richtung Theaterstr. / Stadtzentrum
- Modernisierung des Brühl Boulevard → neue Innenhofgestaltung der Karrees Brühler Höfe
- Freiflächengestaltung des Bahnhofumfeldes
- Attraktiverung des Hartmannplatzgeländes
- Erweiterung des Parks der Opfer des Faschismus Ecke Augustusburger Str. / Bahnhofstr.<sup>92</sup>

Zusätzlich besteht immenser Handlungsbedarf beim Revitalisierungsvorhaben des Flusses Chemnitz und der damit verbundenen Teilbereich Öffnung am Falkeplatz. Der dadurch neu entstehende Uferbereich wird als Parkanlage gestaltet werden.<sup>93</sup> Obwohl die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, gilt dieser Teil schon jetzt als Anziehungspunkt für die jüngere Chemnitzer Bevölkerung. Im Rahmen des Projektes „Uferstrand“ wurde hier durch das Aufschütten von Sand, das Anlegen eines Beachvolleyball Platzes und die Errichtung einer Bar, ein kostenloses Stranderlebnis geschaffen, was sich gerade durch das Ambiente des freigelegten Chemnitz Flusses großer Beliebtheit erfreut.

Außerdem werden die Grünzüge entlang des Kappel- und Gablenzbaches revitalisiert und teilweise neu gestaltet. Im Stadtteil Sonnenberg soll der erste Abschnitt der „Bunten Gärten“ am Sonneberg realisiert werden. Wichtigster Bestandteil dieses Vorhabens ist die Herstellung einer multifunktionalen Spiel- und Freizeitanlage.<sup>94</sup> Außerdem wird ein weite-

---

<sup>92</sup> Rahmenplan für das Stadtzentrum Chemnitz, S. 7

<sup>93</sup> Vgl. SEKo Chemnitz S. 91

<sup>94</sup> Vgl. SEKo Chemnitz S. 91

rer Schwerpunkt auf den Schloßteichanlagen und dem Konkordiapark liegen. Hier soll der Brückenpark als Verbindung zwischen Schloßteich und Stadtzentrum fertig gestellt werden und der angrenzende Konkordiapark wird mit dem Grünzug Pleißenbach an der Matthesstr./Leipziger Straße vernetzt.<sup>95</sup>

## 5.4 Das Fachkonzept Umwelt und Nachhaltigkeit

Das Fachkonzept Umwelt reagiert mit seinen Themenschwerpunkten Energie und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Luftreinhaltung und Lärmschutz und leitungsgebundene technische Infrastruktur auf den Klimawandel und die daraus entstehende Änderung der Gesellschaft. Der Schwerpunkt liegt auf dem Umgang mit zukünftigen Ressourcen und einer nachhaltigen, klimaverträglichen Stadtentwicklung.<sup>96</sup>

### 5.4.1 Energie und Klimaschutz

Für den Zeitraum 2011 bis 2020 wird im Rahmen des regionalen Klimamodells WEREX III für die Stadt Chemnitz ein Temperaturanstieg von 1,4 Kelvin prognostiziert. Der jährliche Niederschlag ist für diesen Zeitraum ca. 50mm größer als in der Normalperiode (1961 bis 1990). Außerdem nimmt die jährliche Sonnenscheindauer um ca. 100 Stunden zu.<sup>97</sup> Als Mitglied des Klimabündnisses strebt die Stadt eine nachhaltige Reduzierung der ausgestoßenen Treibhausgase an. Wichtige, von der Bundesregierung bis zum Jahr 2020 vorgegebene Ziele an denen sich auch Chemnitz orientiert sind:<sup>98</sup>

- „die Verbesserung der Energieeffizienz um 20 %
- der Ausbau der erneuerbaren Energien im Strombereich auf 30 %
- die Verdichtung und Umbau von Wärmenetzen
- der Ausbau der erneuerbaren Energien im Wärmebereich auf 14 %“<sup>99</sup>

---

<sup>95</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 92

<sup>96</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 54

<sup>97</sup> Vgl. Wertbedingte Regression für Extremwerte: bestimmt mögliche Klimaänderungsszenarien auf regionaler Ebene

<sup>98</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 55

<sup>99</sup> SEKo Chemnitz ,S. 55



Wichtig ist beim Erreichen dieser Vorgaben eine gute Kommunikation mit den Bürgern. Durch Werbemaßnahmen, welche z.B. auf den Verzicht von „Stand-by“ Funktionen an Fernseh-, Computer- oder Radiogeräten oder das Benutzen von Energiesparlampen hinweisen, wird auf eine Änderung des Nutzerverhaltens abgezielt. Für Einwohner mit niedrigerem Einkommen wird eine Energiesparberatung angeboten. Was die Elektroenergie betrifft, so wird es das Ziel der nächsten Jahre sein, dass sie zunehmend durch Windkraft oder Photovoltaikanlagen erzeugt wird. Bis 2020 wird der Anteil der erneuerbaren Energien an der Elektroenergieversorgung auf 30% steigen. Aktuell baut die Stadtwerke Chemnitz AG zusätzlich zu den Wind- oder Photovoltaikanlagen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes an der Saydaer Str. ein Biomasse- Heizkraftwerk. Lt. einer Machbarkeitsstudie ist es möglich 10% des Elektroenergiebedarfes der Stadt Chemnitz aus Biomasse zu erzeugen.<sup>100</sup>

**Tabelle 3: Übersicht Solarenergie der Chemnitzer Wohngebäude<sup>101</sup>**

|   |                  |                            |
|---|------------------|----------------------------|
| Durchschnittlicher Solarertrag                            | <b>350</b>       | <b>kWh/m<sup>2</sup> a</b> |
| Solargeeignete Dachfläche Chemnitz                        | <b>1.685.626</b> | <b>m<sup>2</sup></b>       |
| Max. möglicher Solarer Energieertrag                      | <b>589.969</b>   | <b>MWh</b>                 |
| Brauchwarmwasserbedarf                                    | <b>152.139</b>   | <b>MWh</b>                 |
| Erforderlicher Solarenergiegewinn für 60 % Bedarfsdeckung | <b>91.283</b>    | <b>MWh</b>                 |
| Kollektorflächenbedarf zur Brauchwarmwasserbereitung      | <b>260.809</b>   | <b>m<sup>2</sup></b>       |

In Chemnitz existieren mehr als 30.000 Wohngebäudedachflächen. Von diesen sind mehr als 150.000 nach Süden ausgerichtet. Somit eignen sich ca. 1.685.626 m<sup>2</sup> zur Nutzung von Solarenergie. Wie aus der oben gezeigten Tabelle zu entnehmen ist, werden lediglich 15% der Solargeeigneten Dachflächen benötigt um 60% der Brauchwarmwassergewinnung abzudecken. Die restlichen m<sup>2</sup> Dachfläche können für Photovoltaikanlagen genutzt werden und somit zur umweltfreundlichen Erzeugung von Elektroenergie beitragen. Die Stadtwerke Chemnitz AG und deren Tochter ELICON Energiedienstleistungen und Consulting GmbH betreiben schon heute mehrere leistungsstarke Photovoltaikanlagen in

<sup>100</sup> Vgl. SEKo Chemnitz ,S. 55

<sup>101</sup> SEKo Chemnitz ,S. 56

Chemnitz. In den kommenden Jahren ist es geplant, weitere Gebäude und Brachflächen durch diese Art der nachhaltigen Umnutzung zu verbessern.<sup>102</sup>

## 5.4.2 Luftreinhaltung und Lärmschutz

Seit 10.07.2008 verfügt die Stadt Chemnitz über einen rechtsgültigen Luftreinhalteplan. Der Grund für diesen Plan ist die Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes plus Toleranzmarge für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) an der Messstation Leipziger Str. im Jahr 2005. Nach Auswertung der Daten der Messstationen Wilhelm-Külz-Platz, Lohstr. und Leipziger Str. ist zu erkennen, dass der Maßgebliche Verursacher für diese Überschreitung der Straßenverkehr ist. Die übrigen Quellen wie Industrie, Hausbrand oder Landwirtschaft spielen eine untergeordnete Rolle. Aus diesem Grund sieht die Stadt Chemnitz im Rahmen des SEKo 2020 und des Luftreinhalteplanes z.B. folgende Maßnahmen vor:<sup>103</sup>

- „Neu – und Ausbau von Straßen ( z.B. Innenring, Südverbund)
- Verbesserung der Durchlüftungsverhältnisse
- Erhöhung des Grünflächenanteils
- Pflanzung von jährlich 500 Straßenbäumen
- Zufurtdosierung auf Überlastungsstrecken“<sup>104</sup>

Werden Maßnahmen dieser Art bis zum Jahr 2015 umgesetzt, kann ein starker Rückgang des Stickstoffdioxid Wertes erreicht werden. Außerdem ließ sich feststellen, dass die Einhaltung des NO<sub>2</sub> Grenzwertes automatisch auch die Einhaltung des Feinstaubgrenzwertes nach sich zieht.<sup>105</sup>

Die Stadt Chemnitz war auf der Grundlage des § 47 BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) verpflichtet bis zum 30.06.2007 für das vorangegangene Kalenderjahr die Lärmbelastigung aller Straßen die ein jährliches Kfz-aufkommen von über 6 Mio. PKWs, aufweisen zu prüfen. Abbildung 23: Geräuschkulissen. Die Grenzwerte liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) bei Nacht. Eine Überschreitung dieser Werte

---

<sup>102</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 55

<sup>103</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 63

<sup>104</sup> SEKo Chemnitz, S. 64

<sup>105</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 64

gilt als hohe Belastung wobei bei Messwerten von über 70 dB(A) am Tag und über 60dB(A) in der Nacht sogar von einer sehr hohen Belastung gesprochen werden kann. Handlungsnotwendigkeit besteht vor allem in Gebieten in denen eine hohe Belastung auf eine hohe Anzahl von Einwohnern wirkt bzw. auch dann, wenn eine sehr hohe Belastung eine geringe Anzahl von Einwohnern beeinträchtigt. Dies ist in der Stadt Chemnitz in Folgendem Ausmaß der Fall:<sup>106</sup>

„hohe Belastung am Tag ( > 65 dB (A)) → 2.252 Einwohner

sehr hohe Belastung am Tag ( > 70 dB (A)) → 364 Einwohner

hohe Belastung in der Nacht ( > 55 dB (A)) → 2.728 Einwohner

sehr hohe Belastung in der Nacht ( > 60 dB (A)) → 540 Einwohner“<sup>107</sup>

Aus diesen Angaben kann die Notwendigkeit für einen Lärmaktionsplan geschlussfolgert werden. Dieser wurde im Jahr 2009 beschlossen und beinhaltet folgende Handlungsschwerpunkte: Stadtplanung (Flächennutzungs- und Bauleitplanung), strategische Verkehrsplanung/ Infrastrukturneuplanung, Verkehrssystemmanagement/ Verkehrsorganisation/Verkehrstechnik, Infrastrukturerhalt- und Sanierung, Straßenraumgestaltung sowie aktiver und passiver Lärmschutz. Im Rahmen dieser Schwerpunkte soll in den nächsten Jahren eine maßgebliche Verbesserung der Lärmbelastung für die Bevölkerung erreicht werden.<sup>108</sup>

---

<sup>106</sup> Vgl. SEKo Chemnitz, S. 64

<sup>107</sup> SEKo Chemnitz, S. 64

<sup>108</sup> Vgl. Lärmaktionsplan Chemnitz, Inhaltsübersicht

## 6 Der Chemnitzer Brühl Boulevard



**Abbildung 4: Gebiet Brühl<sup>109</sup>**

Der Brühl ist ein Stadtviertel nahe des Chemnitzer Zentrums. Er entstand 1402 und ist somit eines der ältesten Gebiete der Stadt. In den Zeiten der DDR etablierte er sich schnell zu einer der beliebtesten Einkaufs- und Geschäftsmeilen von Karl-Marx Stadt.<sup>110</sup> Die Wohnungen rund um das Gebiet waren gut vermietet und auch die Gewerbeeinheiten waren aufgrund der hohen Passantenfrequenz sehr begehrt. Abbildung 24: Brühl Boulevard 1989. In den 90ziger Jahre siedelten sich jedoch einige Einkaufszentren in der Innenstadt an und der Boulevard mit seinen vergleichsweise kleinen Geschäften verlor schnell an Attraktivität für die Verbraucher. Außerdem viel der Bereich einer verfehlten städtebaulichen Strategie der Wohnungsgesellschaft GGG zum Opfer. Diese trieb einen bewussten Leerzug der Gebäude voran um diese im Anschluss zu verkaufen. Die Investoren blieben jedoch aus und das Viertel wurde zunehmend zur „Geisterstadt“.<sup>111</sup> Abbil-

---

<sup>109</sup> Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 1

<sup>110</sup> Vgl. [www.bild.de](http://www.bild.de)

<sup>111</sup> Vgl. [www.bild.de](http://www.bild.de)

dung 25: Zustand Brühl heute Ansicht 1; Abbildung 26: Zustand Brühl heute Ansicht 2

## 6.1 Entwicklung des Brühl Boulevard

Der Brühl bietet in vielerlei Hinsicht einige Vorzüge, z.B. die zentrale Lage (Hauptgebäude der TU im Blick, Opernhaus in der Nähe, Marktplatz im Zentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar), eine mobile Vernetzung (sehr nahe am Chemnitzer Hauptbahnhof gelegen, gut angebunden an den ÖPNV) oder eine vielschichtige Strukturierung (intakte Blockstrukturen, kleinteilige Bebauung, Vorhandensein des Boulevard).<sup>112</sup> Aus diesem Grund ist es angedacht, anknüpfend an die erfolgreiche Entwicklung der Chemnitzer Innenstadt, den bisher noch geisterhaft anmutenden Boulevard als innerstädtisches Quartier wiederzubeleben. Das Planungsbüro Albert und Speer erarbeitete zu diesem Zweck ein städtebauliches Konzept, welches zeitlich gesehen aus drei Phasen besteht „(Phase 1: 0-5 Jahre, Phase 2: 5-10 Jahre, Phase 3: 10-25 Jahre)“<sup>113</sup> und zur Umsetzung folgender Ziele dienen soll:<sup>114</sup>

- „Offener und lebendiger Brühl → Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Wohnen
- Kulturelle Vielfalt → Platz für Initiativen, Vereine und Kulturschaffende
- Studentische Prägung → Kristallisationspunkt studentischen und akademischen Lebens
- Generationsübergreifend → gemeinsames Miteinander von jung und alt
- Innovation → Modellvorhaben für zukünftige Stadtentwicklung“<sup>115</sup>

---

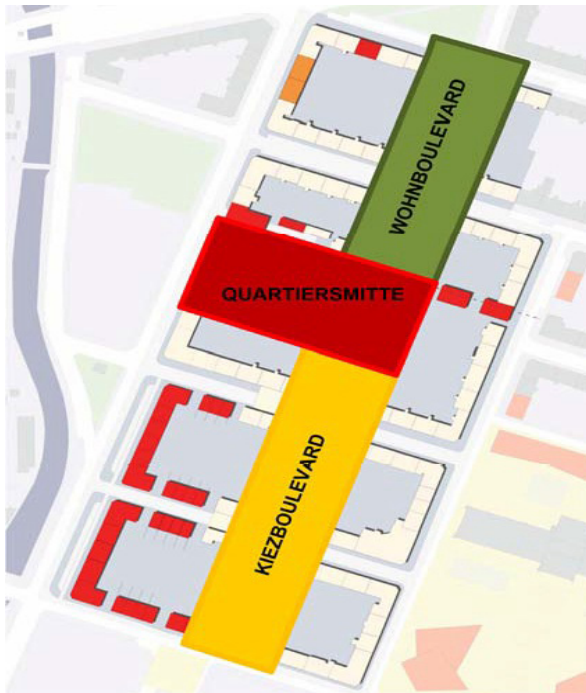
<sup>112</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>113</sup> Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 18

<sup>114</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>115</sup> [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

Um diese Schwerpunkte am besten umsetzen zu können wurde der Brühl im Rahmen der Planung in die Bereiche Wohnboulevard, Quartiersmitte und Kiezboulevard eingeteilt



**Abbildung 5: Übersicht Boulevardaufteilung<sup>116</sup>**

Anhand dieser Aufteilung wurden konkrete Maßnahmen erarbeitet. Zusätzlich dazu beschäftigt sich das Entwicklungskonzept auch noch mit der Umgestaltung der Karees und der Verkehrssituation.<sup>117</sup>

## 6.2 Wohnboulevard

In diesem Bereich soll eine grüne Wohnstraße entwickelt werden. In diesem Sinne werden die Baumreihen entlang der Meile verdichtet und eine einheitliche urbane Bepflanzung geschaffen.<sup>118</sup> Zusätzlich werden Aufenthaltsbereiche und Radstellplätze angelegt.<sup>119</sup> Außerdem wird ein Nachbarschaftstreffpunkt „am alten Brunnen“ errichtet.<sup>120</sup>

<sup>116</sup> [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>117</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>118</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 34

<sup>119</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 33

<sup>120</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 35

Da dieser Sektor als von ruhiger Wohnnutzung geprägter Teil dienen soll, wird der Wohnungsbestand weitestgehend erhalten und saniert.<sup>121</sup>

### 6.3 Quartiersmitte

In der Quartiersmitte befinden sich die Karl-Liebknecht (seid 2008 leerstehende Grund- und Mittelschule) und die Rosa-Luxemburg Schule (Grundschule). In diesem Sinne ergeben sich drei denkbare Nutzungsalternativen für dieses Viertel. Zum einen besteht die Möglichkeit diesen Teil als Musik- Kreativzentrum und Grundschule zu etablieren. Dazu erfolgt eine Umnutzung der Karl- Liebknecht Schule zum Kunst und Kultur Zentrum. Die Rosa-Luxemburg Schule einschließlich ihrer Sporthalle bliebe dann als Grundschule erhalten. Zum anderen besteht eine Alternative darin die TU Chemnitz in der Quartiersmitte anzusiedeln. Das Gebäude und das umliegende Gelände der Karl-Liebknecht Schule würde dann zu diesem Zweck umgenutzt und erweitert werden. Die letzte Variante sieht eine großzügige Quartiersmitte mit Grundschule vor. Hierbei würden das Kreativzentrum oder die TU keine Rolle spielen. Der Raum um die Rosa-Luxemburg Schule könnte flexibel gestaltet werden.<sup>122</sup> In Sachen Freiraumgestaltung ist es in der Quartiersmitte vorgesehen, den Schulhof für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die in diesem Rahmen neu geschaffenen Spielangebote sollen so für alle Bürger zum Anlaufpunkt werden.<sup>123</sup> Außerdem wird der Platz vor der Karl-Liebknecht Schule für Märkte oder andere Veranstaltungen genutzt (evtl. unter Einbeziehung der Turnhalle). Zu diesem Zweck werden auch Aufenthaltsbereiche unter den dort existierenden Bäumen angelegt.<sup>124</sup> Der äußere Bereich der Quartiersmitte wird vorwiegend der Gastronomie dienen. Durch die Ansiedlung von Cafés und Restaurants soll ein beliebter Treffpunkt für die Nachbarschaft entstehen.<sup>125</sup>

---

<sup>121</sup> [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>122</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 13

<sup>123</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 28

<sup>124</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 30

<sup>125</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 29

## 6.4 Kiezboulevard

Der südliche Teil des Brühls soll die Funktion des urbanen, belebten Raums mit Geschäften Cafés und Kunst erfüllen.<sup>126</sup> Zu diesem Zweck werden die dort bestehenden Podeste gestalterisch überarbeitet, die Sitzgelegenheiten ergänzt, neue Baumreihen angelegt und die Nutzungszonen der Geschäfte erweitert. Im Gegensatz zur derzeitigen Situation könnte der neu belebte Boulevard die Geschäfte auf dem Kiezboulevard tragen.<sup>127</sup>

## 6.5 Kareekonzept

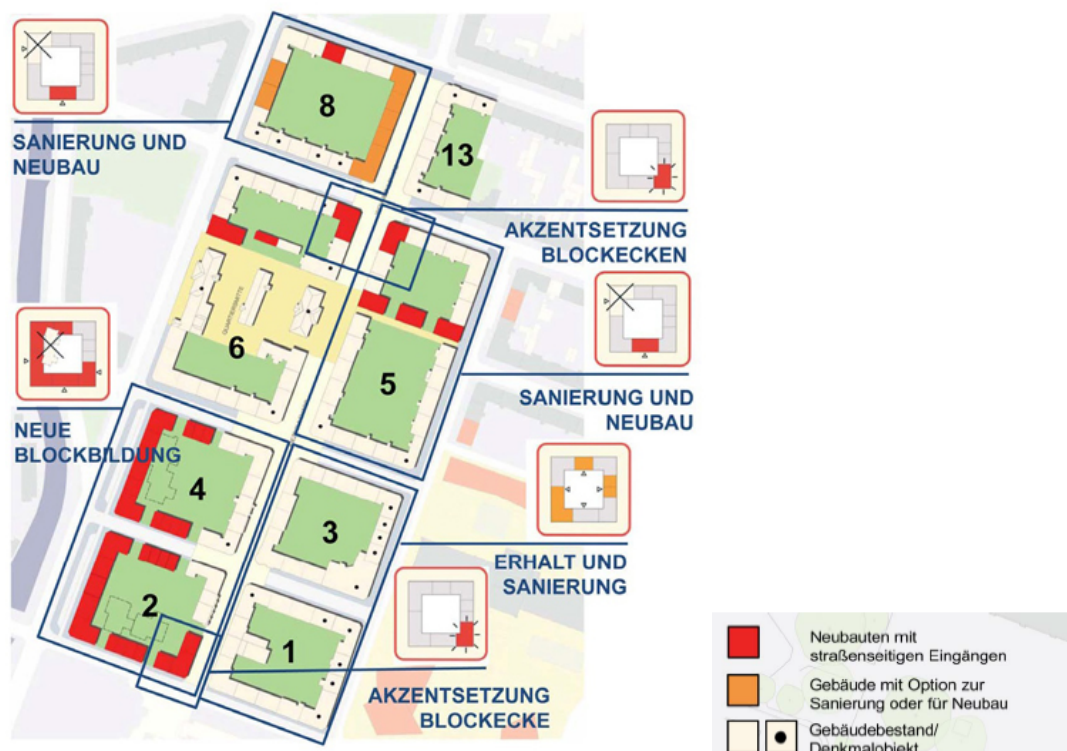


Abbildung 6: Kareekonzept<sup>128</sup>

Wie aus der oben gezeigten Abbildung zu erkennen ist, teilt sich das Gebiet rund um den Boulevard in die Karees 1 – 6 sowie das Karee 8 und das Karee 13. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes soll die Grundstruktur des Quartieres erhalten bleiben. Mit Sanierungsmaßnahmen, gezieltem Neubau und der Zusammenfassung verschiedener Karees nach ihren bestehenden charakteristischen Eigenschaften und Entwicklungspotentialen

<sup>126</sup> [www.371stadtmagazin.de](http://www.371stadtmagazin.de) – Artikel „Hoffen und Planen“

<sup>127</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 38

<sup>128</sup> Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 9



wird ein optimaler Nutzermix aus Wohn- und Gewerbefläche geschaffen.<sup>129</sup> Die Karees 1 und 3 eignen sich durch ihre kompakte Blockstruktur für das Ansiedeln von Studentenwohnungen. In diesen Bereichen können durch Grundriss Änderungen leicht neue Wohnangebote geschaffen werden. Die Innenhöfe dienen dann als Kommunikationsort und gemeinsame Mitte.<sup>130</sup> Die Bereiche 2 und 4 sind momentan durch Wohnhochhäuser und einzelne Blockfragmente geprägt. Wie aus dem gezeigten Konzept ersichtlich ist, besteht hier der größte Bedarf an Neubaumaßnahmen. Durch die in diesem Sinne entstehende Blockrandstruktur wird eine klare Stadtrandkante mit Durchwegen zu den im Innenbereich anzulegenden „neuen Höfen“ geschaffen.<sup>131</sup> Im Karee 5 befindet sich ein 170m langer Großblock. Hier wird mit dem Neubau einer öffentlichen Durchwegung dafür gesorgt, dass aus diesem einen langen Gebäude zwei entstehen. Entlang dieser Verbindung könnten dann neue südorientierte Wohnungen geschaffen werden. Die Karees 8 und 13 sind durch minderwertige Bausubstanz gekennzeichnet. Diese müsste modernisiert oder mit anschließendem Neubau zurück gebaut werden.<sup>132</sup>

---

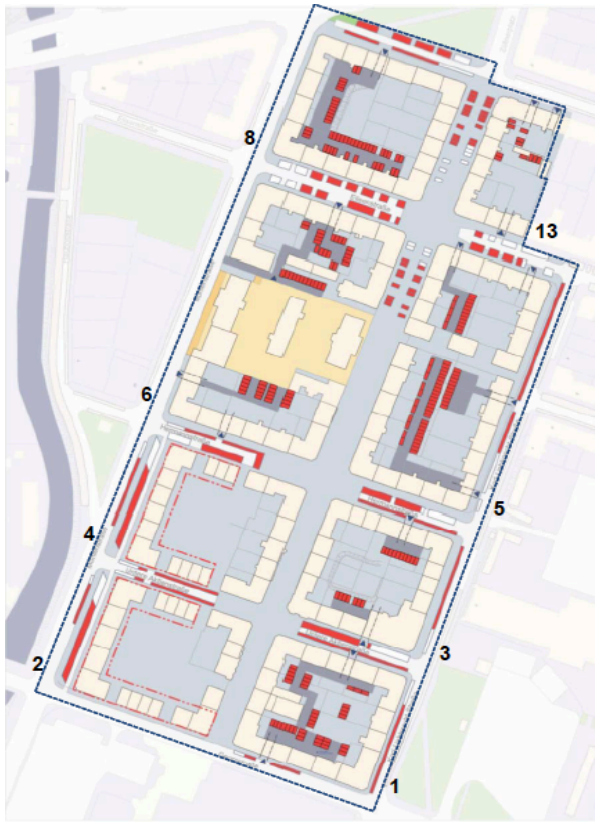
<sup>129</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>130</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>131</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

<sup>132</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

## 6.6 Verkehrssituation



**Abbildung 7: Verkehrssituation**<sup>133</sup>

Derzeit verfügt der Brühl Boulevard über ca. 1.320 Wohneinheiten und ca. 590 Parkplätze (290 Stellflächen im Straßenraum und ca. 300 Stellflächen in den Innenhöfen).<sup>134</sup> Mit dem Umbau des Quartieres ergibt sich automatisch auch eine neue Parksituation. Demnach verfügt der Brühl nach seiner Revitalisierung noch über 1.165 Wohneinheiten, daraus können ca. 750 erforderliche Anwohnerstellplätze abgeleitet werden. Um dem gerecht werden zu können, gilt es die Parkmöglichkeiten neu zu organisieren und aufzustocken (in oben abgebildeter Grafik rot gekennzeichnet). Durch diese Maßnahmen sollen letztendlich ca. 230 Parkplätze in den Innenhöfen, 270 Stellflächen in neu eingerichteten Anwohnerparkzonen und ca. 35 Stellplätze auf dem Boulevard entstehen. Hinzu kommt der Neubau von Tiefgaragen (Karee 2 und 4), diese werden für ca. 160 zusätzliche Parkmöglichkeiten sorgen. In der Summe ergeben sich somit nach dem Umbau des Boulevard ca. 695 Parkplätze. Bei einem geschätzten Bedarf von ca. 750 Stellflächen ergibt sich eine Differenz von ca. 55 Parkmöglichkeiten. Abgedeckt wird diese in der Planung durch ca.

<sup>133</sup> Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 50

<sup>134</sup> Vgl. Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 50

110 öffentliche Parkplätze entlang der das Gebiet umschließenden Hauptverkehrsstraßen.<sup>135</sup>

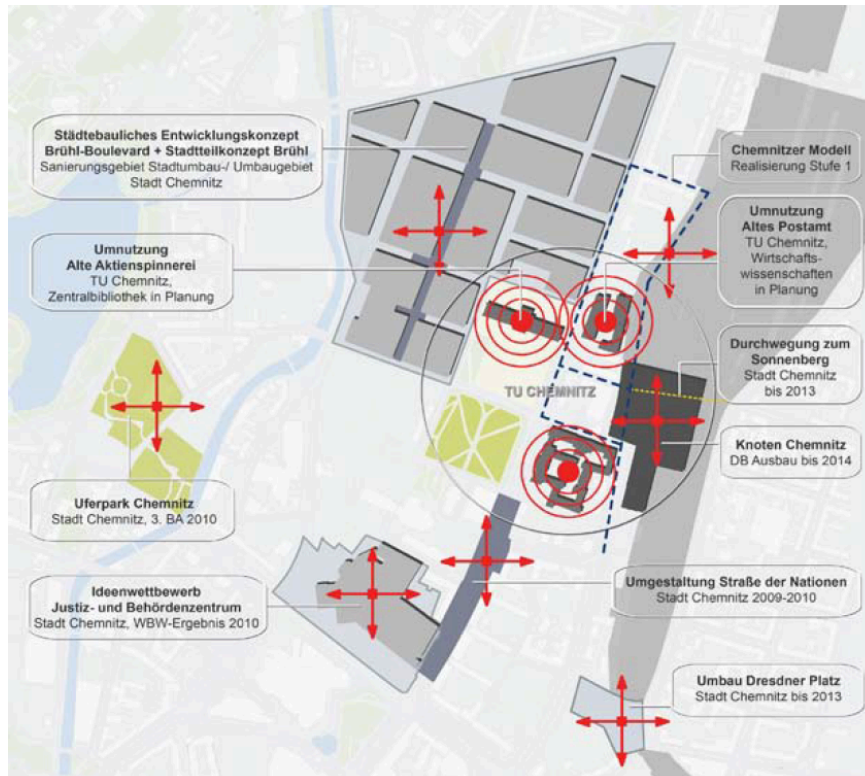
Zur Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehr werden die heute schon vorhandene Untere Aktienstraße und die Hermannstraße Ost gesperrt. Das Quartierszentrum soll ganz und gar als Fußgänger Zone gelten und wird somit zukünftig für jeglichen motorisierten Verkehr tabu sein. Die Zufahrt zum Wohnboulevard wird über den davor liegenden Zöllnerplatz sowie die Elisenstraße erfolgen. Die Zufahrt zum Kiezboulevard gestaltet sich zukünftig über die Georgstraße und die Hermannstraße West.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl, S. 57

<sup>136</sup> Vgl. [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de)

## 7 Projekt Innenstadtampus



**Abbildung 8: Übersicht Handlungsschwerpunkte**

„Die Entwicklungsplanung der Universität geht in den nächsten Jahren von ca. 10.000 Studierenden aus.“<sup>137</sup> Die TU Chemnitz gilt heute schon als nachgefragte Bildungseinrichtung und stellt somit einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Chemnitz dar. Eine ganzheitliche, gut strukturierte und erfolgversprechende Stadtentwicklung kommt an diesem Umstand nicht vorbei. Die Universitätseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes und deren Verflechtung mit dem städtischen Funktionssystem spielen für die Weiterentwicklung von Chemnitz eine bedeutende Rolle.<sup>138</sup> Derzeit erstrecken sich vier Standorte innerhalb des Stadtgebietes (Straße der Nationen, Campus an der Reichenhainer Straße, Erfenschlager Straße, Wilhelm Raabe Straße). Auf der Straße der Nationen befindet sich

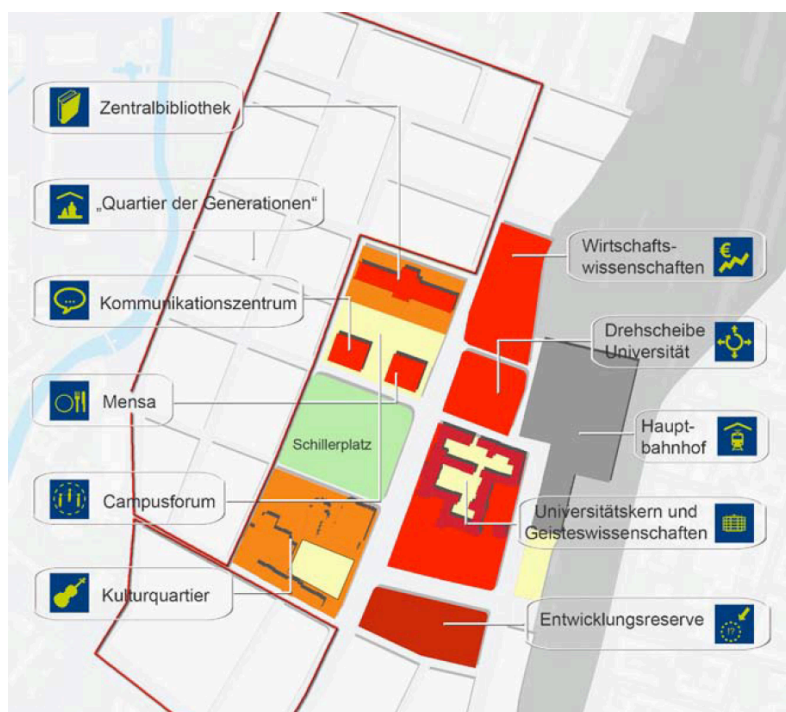
<sup>137</sup> Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 7

<sup>138</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 7

der einzige Innenstadtstandort der Universität.<sup>139</sup> Wie aus der oben gezeigten Abbildung ersichtlich ist, bietet dieser Standort noch einige weitgehend ungenutzte Entwicklungspotentiale. Mit der leerstehenden alten Aktienspinnerei, dem ehemaligen Postamt und dem genau angrenzenden Brühl Boulevard ergeben sich eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im Rahmen der Stärkung bzw. Entwicklung des Innenstadtampus wird die Anzahl der Studierenden in diesem Bereich durch Reorganisation und Nutzungsverlagerungen von momentan 800 auf ca. 5.000 Studenten + 1.000 Mitarbeiter anwachsen.<sup>140</sup> Der moderne Campus zeichnet sich durch vier ineinander verschmolzene Bereiche aus, deren Besonderheit in der Verschiedenheit und Vielfalt der Nutzungen liegt. Hierbei handelt es sich um: das Kulturquartier mit dem Gebäude der alten Aktienspinnerei, die zum Teil schon vorhandenen und sich zukünftig erweiternden Universitätsgebäude, die Mobilitätsdrehscheibe des naheliegenden Hauptbahnhofes und der in Entwicklung stehende Brühl.<sup>141</sup>

Abbildung 27: Bausteine Innenstadtampus

## 7.1 Bestandteile des Innenstadtampus



**Abbildung 9: Bestandteile Innenstadtampus**

<sup>139</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 8

<sup>140</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 9

<sup>141</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 20

Das Herzstück der städtebaulichen Entwicklung ist die alte Aktienspinnerei. Diese bietet das Potential der Umnutzung zur neuen zentralen Universitätsbibliothek.<sup>142</sup> Sie hat eine Hauptnutzfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und wird nach dem Umbau zusätzlich zur Literatur der einzelnen Fachbereiche mehrere Lesesäle, ein Café, Archivräume und Büroflächen für die Verwaltung beinhalten.<sup>143</sup> Dieser Umbau ist Initiator für alle weiteren Entwicklungen. Denn in einem Umfeld, in dem eine große Anzahl von Studenten aufeinander trifft, zeichnet sich die Notwendigkeit einer Mensa, eines Kommunikationszentrums oder weiteren Fakultätsgebäuden ab. So wird z.B. das Kommunikationszentrum die neue Zentralbibliothek um weitere Begegnungsräume für Kultur, Kunst und Freizeit erweitert und mit der daneben neu angelegten Mensa im perfekten Einklang stehen.<sup>144</sup> Das alte Postamt und der umliegende Außenbereich bieten mit ca. 7.100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ausreichend Platz für den Campus der Fakultät Wirtschaftswissenschaften. Die zwischen den einzelnen Gebäuden entstehenden Freiflächen gestalten sich in Form von Höfen, werden begrünt und dienen als interne Kommunikationsbereiche.<sup>145</sup>

## 7.2 Stufen der Entwicklung

Die Realisierung des Vorhabens wird sich über einen Zeithorizont von ca. 15 – 20 Jahren erstrecken. Entscheidend ist auch hier wieder das Gelingen des baulichen Auftaktes: der Umbau der Aktienspinnerei zur zentralen Universitätsbibliothek. Dieses Vorhaben wird in der 1. Stufe (Dauer ca. 10 Jahre → 2010 bis 2020) umgesetzt. Der vor dem Gebäude entstehende Platz, wird vorerst einem zeitlich begrenztem Freiraumkonzept unterliegen, welches die spätere Errichtung der Mensa und des Kommunikationszentrums berücksichtigt. Zusätzlich erfährt der heute schon vorhandene historische Universitätskomplex an der Straße der Nationen eine Neuorganisation der Nutzungen und der Ausbau der alten Post für im Sinne der Fakultät Wirtschaftswissenschaften beginnt.<sup>146</sup> Im Jahr 2020 läuft die Fördermittelbindung für den neben der Aktienspinnerei liegenden Omnibusbahnhof aus. Dies bedeutet, dass alle wichtigen Haltestellen an den Chemnitzer

---

<sup>142</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 33.

<sup>143</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 38.

<sup>144</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 42.

<sup>145</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 43.

<sup>146</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 46.

Hauptbahnhof verlegt werden und die Fläche des Busbahnhofes somit keiner Nutzung mehr unterliegt. Dieser Umstand leitet die Umsetzung der Phase 2 (Dauer ca. 5 Jahre → 2020 bis 2025) ein. Denn auf dem nun frei zur Verfügung stehendem Gelände ist die Errichtung der neuen Mensa vorgesehen. Die abschließende Phase beginnt im Jahr 2025 und beinhaltet im wesentlichen den Bau des oben beschriebenen Kommunikationszentrums.<sup>147</sup>

---

<sup>147</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 47

## **8 Studentische Nutzungspotentiale der August-Bebel Str.**

Der neue Innenstadtcampus und der sich entwickelnde Brühl Boulevard haben eine positive Wechselwirkung aufeinander. Zum einen bringt die Neuorganisation des Campus die Masse an Bewohnern und Infrastruktur die für eine Wiederbelebung des Stadtquartiers Brühl notwendig sein wird. Zum anderen deckt der Boulevard den benötigten Bedarf an Wohn- und Freizeitmöglichkeiten für Studenten rund um den Campus ab.<sup>148</sup> Wie sich also aus den Kapiteln 6 und 7 schlussfolgern lässt, wird das gesamte Areal in naher Zukunft durch studentische Nutzungen geprägt sein. Dies ist ein weiterer wichtiger Punkt, welcher bei der Planung einer zukünftigen Nutzung der an dieses Gebiet angrenzenden August-Bebel Str. berücksichtigt werden muss. Eine erfolversprechende Umnutzung des leerstehenden ehem. Finanzamtes sollte also auf die Zielgruppe Studenten ausgerichtet sein. In diesem Sinne beschäftigt sich das nachfolgende Kapitel 8 mit der gesellschaftlichen Einordnung der Studenten, mit den Anforderungen an studentische Nutzungen und mit möglichen Investoren und Vergleichsprojekten.

### **8.1 Gesellschaftliche Einordnung der Zielgruppe Studenten**

Wenn es um die gesellschaftliche Einordnung und um die Bedürfnisbestimmung von speziellen Zielgruppen geht, kann auf das Modell der Sinus-Milieus zurück gegriffen werden. „In den Sinus-Milieus werden Gruppen gleichgesinnter zusammengefasst die sich in ihren Wertvorstellungen, ihrem Lebensstil und ihrer Mentalität ähneln.“<sup>149</sup> Diese Milieueinteilung basiert auf den Grundlängen von drei Jahrzehnten sozialwissenschaftlicher Forschung, wird in einer sich ständig ändernden Gesellschaft in regelmäßigen Abständen angepasst und dient seit den 80ziger Jahren Markenartikelherstellern, Dienstleistungsunternehmen Parteien, Ministerien, Gewerkschaften, Kirchen und Verbänden oder Medienagenturen

---

<sup>148</sup> Vgl. Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 48

<sup>149</sup> <http://www.sinus-institut.de>



zur Entwicklung strategischer Marketingmaßnahmen, zur Produktentwicklung und zur Kommunikation.<sup>150</sup>

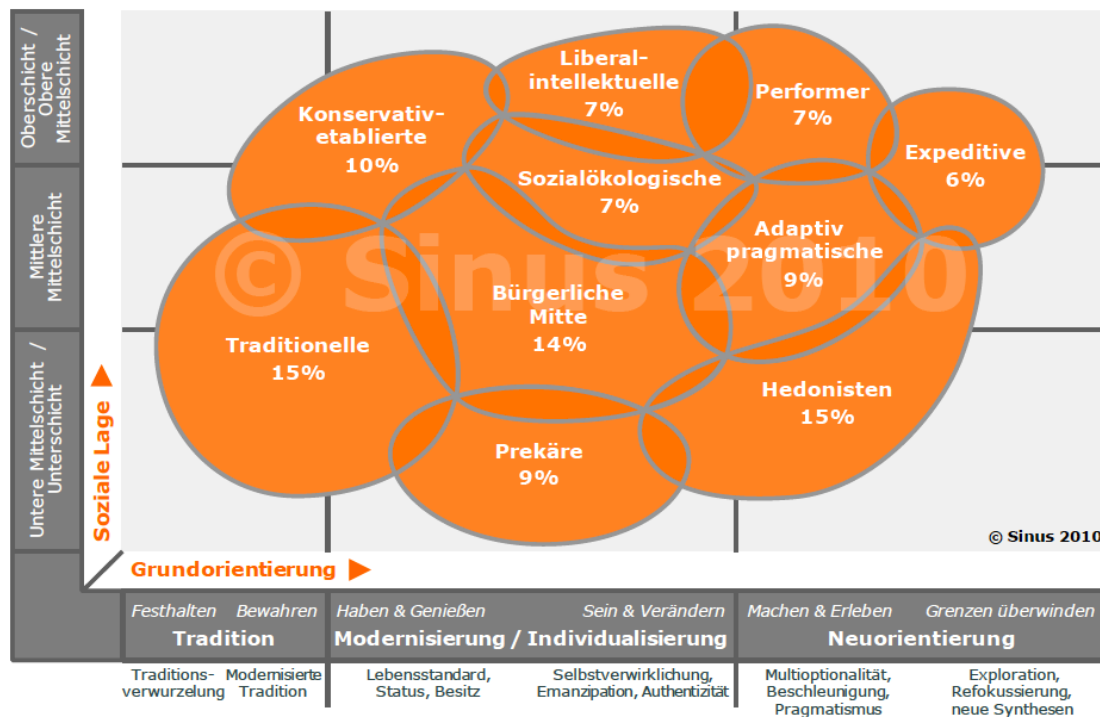


Abbildung 10: Sinus Modell<sup>151</sup>

Das Modell besteht aus jeweils einer Schichtachse (soziale Lage) und aus einer Wertachse (Grundorientierung). Diese Achsen sind in drei Bereiche untergliedert, Schichtachse: untere Mittelschicht, mittlere Mittelschicht, obere Mittelschicht und Werteachse: Tradition, Modernisierung, Neuorientierung. Das bedeutet also, je höher die Positionierung der gesellschaftlichen Gruppen im Milieu Modell, desto gehobener sind Bildung, Berufsgruppe und Einkommen und je weiter rechts, desto moderner ist die Grundeinstellung.<sup>152</sup> Die Übergänge der einzelnen Milieus sind fließend, es existieren Berührungspunkte und unscharfe Grenzen. Wie aus der Abbildung ersichtlich, besteht mit 15% der größte Teil der Bevölkerung aus Traditionellen und Hedonisten. Danach kann mit einem Anteil von 14%

<sup>150</sup> Vgl. <http://www.sinus-institut.de>

<sup>151</sup> <http://www.sinus-institut.de>

<sup>152</sup> Vgl. <http://www.sinus-institut.de>

die bürgerliche Mitte genannt werden. Die Gruppe der Konservativetablierten nimmt mit 10% in der Hierarchie den Rang drei ein. Es folgen die Prekären und die Adaptiv pragmatischen mit 9% sowie die Sozialökologischen, die Liberalkulturellen und die Performer mit 7%. Den geringsten Anteil an der deutschen Bevölkerung haben die Expeditiven mit 6%.

## 8.2 Studenten als „Performer“

Die für diese Arbeit wichtige Zielgruppe (Studenten) sind im Modell des Sinus-Milieus in der Gesellschaftsform der Performer einzuordnen. Charakterisiert wird dieses Milieu durch ein hohes Bildungsniveau, einen Altersschwerpunkt der unter 30 Jahren liegt und dem Wunsch im beruflichen und privaten Bereich die Leistungsgrenzen zu erproben. Weiterhin spielt für sie Multifunktionalität, Flexibilität und der Wunsch nach einer Verbindung von materiellem Erfolg und einem lustvollen Leben eine große Rolle. Für einen intensiven und abwechslungsreichen Alltag sollen vor allem Experimente mit unterschiedlichen Lebensstilen aus anderen Kulturen oder Szenen sorgen. Der Performer besitzt eine hohe IT und Multimediakompetenz, allerdings ist er als Konsument solcher Produkte in den letzten Jahren kritischer geworden. Neuerungen werden nur dann angenommen, wenn sich deren Nutzen auch erkennbar und sinnvoll gestaltet. Durch den Umgang mit Handy's, E-Mail, SMS und sozialen Netzwerken wie Facebook spiegelt sich der Wunsch dieser Gesellschaft wieder, jederzeit überall zu sein und alles gleichzeitig erleben zu können. Gerade bei den Anforderungen des Studiums spielen die „neuen Medien“ eine tragende Rolle. Es ist wichtig die Dinge zu managen, effizient zu erledigen und einen schnellen Zugriff auf eine große Menge an Informationen zu haben.<sup>153</sup> Des weiteren verstärkt sich gerade bei der jungen Leistungselite der Wunsch nach einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Umwelt. Ganz gleich ob beim Kauf neuer Produkte, der Wahl einer passenden Wohnung oder der Gestaltung der Freizeit - es wird immer mehr auf eine ökologisch vertretbare Atmosphäre geachtet.

## 8.3 Anforderungen an studentische Nutzungen

Bezogen auf die August-Bebel Str. sind verschiedene studentische Nutzungen denkbar. Günstige Studenten Wohnungen, ein Aufenthalts- und Kommunikationsbereich mit Kaffee und WLAN Hot Spots, ein Uni Kindergarten oder ein Studentenclub sind nur einige der

---

<sup>153</sup> Vgl. <http://www.sinus-institut.de>

möglichen Alternativen. Mit einer NGF von ca. 6.600 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude außerdem genug Platz für eine gemischte Nutzung (z.B. Studenten Wohnungen + Kommunikationsbereich). Die Frage, mit der sich dieser Punkt nun beschäftigen soll ist „Welche Anforderungen und Bedürfnisse haben Studenten an ihr Wohn- und Arbeitsumfeld?“ Abgeleitet aus der in Punkt 8.2 betrachteten gesellschaftlichen Zugehörigkeit dieser Zielgruppe lassen sich bestimmte Faktoren erkennen, welche für eine erfolgreiche Ansiedlung dieser von großer Bedeutung sind. Wichtigstes Kriterium bei jedweder Art von studentischen Nutzungen ist das Verhältnis von Preis und Multifunktionalität. Da eine akademische Laufbahn in der Regel keinen Verdienst abwirft, finanzieren sich die meisten Studenten ihr Leben über Bafög und Nebenjobs. Sie müssen den geringen Betrag den sie monatlich für Wohn-, Lern- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung haben gewissenhaft einteilen. Es erscheint für die Mehrheit der Akademiker sinnvoll, sich einer WG anzuschließen. Diese Wohnform ist das beste Beispiel für die oben aufgestellte These zum Verhältnis von Preis und Multifunktionalität. Sie ermöglicht zum einen den ständigen Informationsaustausch mit den Kommilitonen und zum anderen ist dies eine günstige Alternative da nicht die „volle Miete“ für die Wohnung allein getragen werden muss. Des weiteren bietet die WG Erstsemestern, die wegen des Studiums in eine fremde Stadt ziehen mussten, die Möglichkeit zur schnellen Kontaktaufnahme mit Gleichgesinnten. Aus dem oben beschriebenen Bedürfnis jederzeit überall zu sein und unter Nutzung der neuen Medien alles gleichzeitig erleben zu können, lässt sich die Notwendigkeit einer einwandfreien und möglichst günstigen Internet Verbindung ableiten. Denkbar wäre hier z.B. der Ansatz, eine Pauschalmiete für Studentenzimmer anzubieten, in welcher der WLAN Zugang inbegriffen ist. In Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen könnte durch das Anbringen von mehreren öffentlichen PCs auch für Studenten, die sich keinen eigenen Computer leisten können die Möglichkeit geschaffen werden am multimedialen Leben teil zu nehmen. Ein weiterer ausschlaggebender Faktor für eine erfolgreiche studentische Nutzung ist die Nähe zum Campus. Ob bei Uni-Kindergartenprojekten, der Schaffung von Wohnraum oder einem Kommunikations- und Freizeitzentrum – die schnelle Erreichbarkeit des Ortes an dem sich das Lernen und Leben abspielt ist unerlässlich. Diese Tatsache spiegelt den Wunsch nach Flexibilität wieder. In diesem Sinne erscheint es auch gerade bei der Problematik der Studentenwohnungen bedeutsam die jugendlichen nicht durch undurchsichtige Verträge, lange Kündigungsfristen oder Mietbindungsvereinbarungen abzuschrecken. Außerdem spielt für die zukünftigen Leistungsträger das Thema Nachhaltigkeit und in diesem Zusammenhang auch die Problematik Energie sparen eine tragende Rolle. Sie haben verstanden das die Menschen im Hier und Heute dafür verantwortlich sind was mit ihrer Umwelt passiert und wissen, dass die Ressourcen der Erde beschränkt sind und sie

somit nicht als selbstverständlich betrachtet werden dürfen. Beim Umbau bzw. der Sanierung der August-Bebel Str. sollte also überprüft werden, welche Möglichkeiten sich in dieser Richtung verwirklichen ließen. Denkbar wäre das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach zur Erzeugung von Warmwasser oder Strom. Zusätzlich könnte für eine hohe Anzahl von Grünpflanzen im ganzen Areal (Dachbegrünung, Innenhof oder Eingangsbereich) gesorgt werden. Im Bereich der Gebäudehülle (Dach, Außenwände oder Fenster) sollten durch eine gute Dämmung so wenig wie möglich Wärmeverluste zu verzeichnen sein. In Sachen Beleuchtung könnte auf Energiesparlampen zurück gegriffen werden. Wenn sich die August-Bebel Str. also in den nächsten Jahren zu einem vernetzten Studentenquartier entwickelt, welches sich durch Campusnähe, ein gutes Preis – Leistungsverhältnis und Nachhaltigkeit auszeichnet, dann sind die besten Voraussetzungen für ein erfolgreiches Projekt geschaffen.

## 8.4 Mögliche Investoren und Vergleichsprojekte

Professionelle Immobilienanleger haben seit einiger Zeit den Markt für Studentenwohnungen als lukratives Geschäftsfeld für sich entdeckt. Dank der Aussetzung der Wehrpflicht und doppelter Abiturjahrgänge wird die Anzahl von Studenten in den nächsten Jahren ansteigen. Schon heute können sich große Städte vor der Nachfrage an Studentenwohnungen kaum retten und selbst die Studentenwerke erfüllen nicht einmal die durchschnittliche Versorgungsquote, die besagt, dass für 12% der eingeschriebenen Studenten ein Wohnheimplatz vorhanden sein sollte.<sup>154</sup> Es sprechen also viele Faktoren dafür, dass auch in den nächsten Jahren mit einem Dauerhoch zu rechnen sein wird. Demzufolge werden Studentenwohnungen für Investoren, die eine zuverlässige und passable Rendite erwarten, immer interessanter. Derzeit hat das deutsche Studentenwerk mit ca. 180.000 Wohnheimplätzen noch das Monopol auf das Produkt.<sup>155</sup> Es werden Einzelzimmer in einer WG, Studentenapartments, Wohnraum für Studierende mit Kindern oder Gästehäuser/Studentenhotels angeboten.<sup>156</sup> Die Anzahl an privatwirtschaftlichen Investoren ist demgegenüber noch sehr gering. Als einer der führenden Entwickler von Studentenapartments kann die Frankfurter Youniq AG genannt werden.<sup>157</sup> Sie spezialisiert sich seit

---

<sup>154</sup> Vgl. <http://www.ott-kapitalanlagen.de>

<sup>155</sup> Vgl. <http://www.focus.de>

<sup>156</sup> Vgl. <http://www.studentenwerke.de>

<sup>157</sup> Vgl. <http://www.focus.de>

2009 auf das Segment „Studentisches Wohnen“. Ihre Aufgaben liegen in diesem Sinne beim Erwerb von Immobilien, der Projektentwicklung inkl. Planung, dem Bau und der kaufmännischen bzw. technischen Bewirtschaftung.<sup>158</sup> Ein weiterer führender Entwickler im Bereich Studentenappartments ist die GBI AG in Berlin. Sie wurde im Jahr 2001 gegründet und beschäftigt sich außerdem mit Hotelentwicklung- und Investment.<sup>159</sup> Bei beiden Unternehmen lässt sich feststellen, dass die Schwerpunkte ihrer Konzepte auf Campusnähe, sofortiger Bezugsfertigkeit und Kostentransparenz („All-in Miete“) basieren. Als weiteren Spezialist im Bereich der studentischen Nutzungen kann die Ott Investment AG genannt werden. Sie ist Betreiber der Internetseite „die-studentenwohnung.de“ und stellt über dieses Portal Projekte vor, die sich für Kapitalanleger als interessant erweisen könnten.<sup>160</sup> Außerdem beschäftigt sich LandProp, die Immobilientochter von Inter Ikea, seit neustem mit der Entwicklung von Studentenwohnheimen. Inter Ikea ist eine Schwestergesellschaft des bekannten Möbelhauskonzerns Ikea. Sie besitzt die Markenrechte und bekommt eine Franchisegebühr von 3% des Umsatzes.<sup>161</sup>

#### 8.4.1 Ankaufsprofil der Youniq AG

Die Youniq AG ist am Ankauf und der Entwicklung von unbebauten Grundstücken, leerstehenden Bestandsimmobilien (Umnutzung) oder Denkmalschutzimmobilien interessiert. Diese sollten groß genug sein um ca. 200 Wohneinheiten unterzubringen, dass heißt, das Objekt sollte eine BGF von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Außerdem ist die Nähe zur Universität, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Stadtzentrum, ein gutes soziales Umfeld und eine ausreichende Anzahl von Studenten (ab 10.000) ausschlaggebend.<sup>162</sup> Siehe auch Anhang „Ankaufsprofil der Youniq AG“. Diese Voraussetzungen würde die August-Bebel Str. erfüllen. Wie aus den vorangegangenen Recherchen zu erkennen ist, verfügt sie über eine BGF von 8.088 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Nähe des derzeit neu entstehenden Campus der TU Chemnitz. Diese Universität ist mit mehr als 10.000 Studenten die drittgrößte Sachsens. Außerdem besitzt der Standort durch seine Nähe zum Chemnitzer Hauptbahnhof und der fußläufigen Erreichbarkeit des Zentrums

---

<sup>158</sup> Vgl. <http://www.youniq-group.de>

<sup>159</sup> Vgl. <http://www.gbi.ag>

<sup>160</sup> Vgl. <http://www.die-studentenwohnung.de>

<sup>161</sup> Vgl. [www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

<sup>162</sup> Vgl. PDF Dokument – Ankaufsprofil der Youniq AG

und damit auch der „Zentralhaltestelle“ eine gute Anbindung an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr. In diesem Sinne dürfte die Adresse für Investoren und Entwickler wie die Youniq AG Potential haben. Interessant ist hierbei mit Sicherheit auch der besondere Umstand, von Anfang an Teil eines sich gerade neu entwickelnden Campus Viertels werden zu können.

### 8.4.2 Vergleichsprojekte

Die in den vorangegangenen Abschnitten bereits beschriebene Youniq AG hat in vielen Städten Deutschlands schon ähnliche Projekte realisiert. Ob in München, Frankfurt, Karlsruhe oder Leipzig: das Grundkonzept ist immer das Gleiche. Die errichteten oder umgenutzen Wohnanlagen weisen einen hohen Design-Standard auf, bestehen aus 1- 2 Zimmer Apartments, sind vollständig Möbliert, verfügen über einen Highspeed Internet Anschluss, Kabel TV oder Fahrradstellplätze.<sup>163</sup> Die sogenannten „Luxus Appartements“ haben trotz „all in Miete“ ihren Preis – ein Student zahlt für die gerade beschriebenen Vorzüge bis zu 500 € monatlich.<sup>164</sup> Ob die Chemnitzer Studenten bereit wären eine solche Mietpauschale aufzubringen bleibt fraglich. „Wohnst du noch, oder lebst du schon“ – unter diesem Motto wird die Ikea Tochter LandProp zukünftig Studentenappartments an west-europäischen Universitätsstädten entwickeln. „Grundsätzlich seien für das Projekt mit dem Namen Ulito alle deutschen Universitätsstädte interessant“, so Harald Müller, Managing Director bei LandProp. Die Gebäude sollen errichtet bzw. umgenutzt , über einen bestimmten Zeitraum hinweg bewirtschaftet und am Ende für einen symbolischen Euro an die jeweilige Universität übergeben werden. Der Preis soll sich dabei an anderen Studentenwohnheimen orientieren und somit das Budget der jungen Akademiker nicht übersteigen. Das Ausstattungsniveau wird sich dabei getreu dem Motto des Möbelherstellers auf einer praktischen, intelligenten und multifunktionalen Basis bewegen. Außerdem wird es je nach Betreiberwunsch Gemeinschaftsräume wie eine Lobby, Wäscheräume, Fitness-clubs oder Pubs geben.<sup>165</sup> Alles in allem ein vielversprechendes Konzept, was sich auch auf dem Chemnitzer Campus bewähren könnte. Eine gänzlich unkonventionelle und gegenteilige Alternative stellt das Generationsprojekt „Wohnen für Hilfe“ dar. Die Wohnform sieht es vor, Studenten und Senioren in einer Art WG zusammenzubringen. Was sich

---

<sup>163</sup>Vgl. <http://www.youniq-group.de>

<sup>164</sup>Vgl. <http://www.wz-newsline.de>

<sup>165</sup> Vgl. [www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

zuerst etwas Merkwürdig anhören mag hat sich in Städten wie Frankfurt, Köln, Marburg oder Stuttgart bereits bewährt und erscheint auf den zweiten Blick als durchaus sinnvoll. Den Studenten wird kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt und im Gegenzug dafür unterstützen diese die Senioren im Alltag. Die unentgeltlichen Hilfeleistungen können beide Parteien variabel vereinbaren. Möglich wären z.B. gemeinsame Spaziergänge, Hilfe bei der Hausarbeit, Gartenpflege oder „Botengänge“ wie Einkaufen.<sup>166</sup> Hierbei gilt die Faustregel: „Pro m<sup>2</sup> bezogenem Wohnraum hat der Student eine Stunde Hilfe im Monat zu leisten“.<sup>167</sup> Vorteile entstehen hier also für beiden Seiten. Die Senioren bekommen Unterstützung bei den alltäglichen Herausforderungen und befinden sich im Kontakt mit neuen Menschen. Die Studenten zahlen lediglich die Nebenkosten und werden somit finanziell entlastet. Außerdem wird den jungen Leuten auf diese Weise ein hohes Maß an sozialer Kompetenz mitgegeben, was sich im späteren Beruf nur als Vorteil erweisen kann.<sup>168</sup> Die Träger, die „Wohnen für Hilfe“ finanzieren, sind verschieden. Oftmals kann eine Zusammenarbeit von Stadt, dem Studentenwerk und spezifischen Vereinen oder Stiftungen beobachtet werden.<sup>169</sup> Für die August-Bebel Str. ist auch diese Möglichkeit denkbar. Die Stadt Chemnitz besitzt einen hohen Anteil an Senioren. Viele davon wären mit Sicherheit aufgeschlossen dem Projekt gegenüber und dankbar für eine solche Hilfestellung im Alltag. Die Studenten der TU verfügen in der Regel über ein geringes Einkommen und wären auch tolerant genug, um sich auf eine solche Wohnform einzulassen. Diese drei beschriebenen Projekte sind unterschiedlich und haben alle ihre Vor- und Nachteile. Was sich letzten Endes für die August-Bebel Str. als beste Alternative erweisen könnte hängt von vielerlei Faktoren ab und ist heute noch nicht zu 100% absehbar.

---

<sup>166</sup> Vgl. <http://www.wohnenfuerhilfe.info>

<sup>167</sup> <http://www.wohnenfuerhilfe.info>

<sup>168</sup> Vgl. <http://www.wohnen-hilfe.de>

<sup>169</sup> Vgl. <http://www.wohnenfuerhilfe.info>

## 9 Zusammenfassung und Schluss

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine studentische Nutzung der August-Bebel Str. eine durchaus sinnvolle und umsetzbare Alternative darstellt. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 5.800 m<sup>2</sup> großem Grundstück und hat eine NF von ca. 5.340 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt es, was die Größe betrifft, die Anforderungen möglicher Investoren und bietet genug Spielraum für entsprechende Umnutzungen. Außerdem konnte recherchiert werden, dass die Stadt Chemnitz ein vielversprechender Standort mit einer Menge Potential ist. Auf den ersten Blick als „hässliche Rentnerhauptstadt“ oder „verdreckte Industriestadt“ betitelt, lohnt es sich doch etwas genauer hinzuschauen. Denn auf den zweiten Blick ist zu erkennen, dass diese Stadt mitten in einem rasant voranschreitenden Wandlungsprozess steckt. Nicht umsonst gilt sie schon heute als „Geheimtipp“ unter Investoren. Als eines der interessantesten Projekte kann ohne Zweifel die Reaktivierung des Brühl Boulevard und die damit zusammenhängende Entwicklung eines Innenstadt Campus genannt werden. Bedingt durch Faktoren wie die Abschaffung der Wehrpflicht, verkürzte Abiturjahrgänge oder die geringen Studiengebühren der TU Chemnitz ist in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Studentenzahlen zu rechnen. Dieser Umstand steht im Einklang mit dem Plan, den Brühl als Studentenviertel wiederzubeleben und sorgt dafür, dass das Projekt gute Erfolgschancen hat. Die August-Bebel Str. grenzt an das gerade beschriebene Gebiet an und mögliche Investoren sollten die geplante Entwicklung der Stadt nicht ignorieren sondern die Chance erkennen, die sich durch das Ansiedeln einer studentischen Nutzung und somit durch eine mit der Stadtentwicklung abgestimmte Projektentwicklung ergibt. Abgesehen von dem Zustand der Liegenschaft und der Entwicklung des Standortes, spielen auch die Anforderungen und Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe (Studenten) für den Erfolg des Projektes eine wichtige Rolle. „All-in Mieten“, Komplettausstattung, WLAN Anschluss oder die WG müssen z.B. bei einer Wohnnutzung mit angeboten werden. Der Bedarf kann als noch so groß eingeschätzt werden, wenn das Produkt die Bedürfnisse nicht erfüllen kann, sind seine Erfolgsaussichten trotzdem gering. Alles in allem sind die Zukunftsaussichten des ehem. Finanzamtes als positiv einzuschätzen. Es bietet genug Platz und den richtigen Standort für eine studentische Nutzung. Außerdem haben viele Investoren das Potential erkannt, was von einem Campus ausgeht. Es scheint also nur noch eine Frage der Zeit und der richtigen Vermarktung zu sein, bis das leerstehende Gebäude wieder sinnvoll verwendet wird.



# Literatur

## **Bücher:**

Brückner Michael / Lücke, Franz, [Immobilienkauf, 2007]: Immobilienkauf – so umgehen sie die teuersten Fallen, 4. Auflage, Freiburg: Rudolph Haufe Verlag, 2007

Leistner, Kathrin [Gutachten, 2010]: Gutachten über den Verkehrswert der August – Bebel Str. 11- 13, Sachverständigenbüro Leistner: Frankenberg, 2010 – in Auftrag gegeben vom SIB

Schnell, Martin, [Markt- und Standortanalyse, 2007]: Markt- und Standortanalyse für ein Urbanes Entertainment Center, 1. Auflage, München: GRIN Verlag, 2007

Schäfer, Jürgen / Conzen, Georg [Praxishandbuch, 2007]: Praxishandbuch der Immobilienprojektentwicklung, 2. Auflage, München: Beck C.H. Verlag, 2007

## **Hochschulschriften:**

Harlfinger Thomas, [Immobilienprojektentwicklung, 2011]: Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung, Skript, Mittweida: FH Mittweida – University of applied sciences, 2011

Weidner, Silke , [Stadtentwicklung, 2005]: Stadtentwicklung unter Schrumpfbedingungen, Dissertation, Leipzig: Universität Leipzig, 2005

## **Zeitschriften:**

Chemnitzer Wirtschaftsförderungs – und Entwicklungsgesellschaft [Chemnitz, Stadt der Moderne, 2009]: in, Dynamik mit Perspektive

Fachmagazin [die Wohnungswirtschaft, 2011]: in, Ausgabe 08. 2011, S. 11

**Juristische Quellen, Richtlinien und Handlungskonzepte:**

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen, vom 03. März 1993

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Chemnitz, beschlossen am 04. November 2009

Stadt Chemnitz – Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl Boulevard, vom 24. Januar 2012

Stadt Chemnitz – Entwicklung des Innenstadtstandortes der TU Chemnitz, vom Juni 2010

Stadt Chemnitz – Lärmaktionsplan, vom September 2011

Stadt Chemnitz – Stadtzentrum Chemnitz, Rahmenplan 2000, aus dem Jahr 2000

**elektronische Medien:**

<http://books.google.de/books?id=FD7T7b0xRasC&pg=PA19&lpg=PA19&dq=definition+Makrostandort&source=bl&ots=JonPPPhmENU&sig=C2lOngCgrACerk5ROet1B68NCSc&hl=de&sa=X&ei=rlgJUOqTDYTj4QTXpeXUCg&ved=0CFIQ6AEwBg#v=onepage&q=definition%20Makrostandort&f=false> (Fußnote 6) 11.07.2012, 08.45 Uhr

<http://www.bild.de/regional/chemnitz/sanierung/so-schoen-wird-der-neue-bruehl-26164064.bild.html> (Fußnoten 110;111), 05.09.2012, 15:32 Uhr

[http://chemnitz.de/chemnitz/de/stadt\\_chemnitz/stadtportrait/zahlen\\_und\\_fakten/zahlenfakten\\_stadtgebiet.asp](http://chemnitz.de/chemnitz/de/stadt_chemnitz/stadtportrait/zahlen_und_fakten/zahlenfakten_stadtgebiet.asp) (Fußnote 8),

11.07.2012, 08:11Uhr

[http://chemnitz.de/chemnitz/de/stadt\\_chemnitz/geschichte/chronik/chronik\\_index.asp](http://chemnitz.de/chemnitz/de/stadt_chemnitz/geschichte/chronik/chronik_index.asp) (Fußnote 12), 11.07.2012, 20:59 Uhr

<http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadt-der-moderne/index.html> (Fußnote 22), 20.07.2012, 14:06 Uhr

[http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten\\_bildung.html](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bildung.html) (Fußnote 24), 20.07.2012, 18:03 Uhr

[http://www.chemnitzgeschichte.de/images/stories/Bilder/karte652.jpg&imgrefurl=http://www.chemnitzgeschichte.de/index.php/bilder-der-stadtteile.html&h=559&w=650&sz=80&tbnid=XutyVaUrDJCEBM:&tbnh=90&tbnw=105&prev=/search%3Fq%3D%25C3%25BCbersicht%2Bstadtteile%2Bchemnitz%26tm%3Disch%26tbo%3Du&zoom=1&q=übersicht+stadtteile+chemnitz&usg=\\_\\_opLL0EtX0\\_LLpkzweV6NkKDloL0=&docid=RqEP-EGrXx1W7M&hl=de&sa=X&ei=OyIYUJ3SA4zMtAblvICgBA&ved=0CDUQ9QEwAw&dur=530](http://www.chemnitzgeschichte.de/images/stories/Bilder/karte652.jpg&imgrefurl=http://www.chemnitzgeschichte.de/index.php/bilder-der-stadtteile.html&h=559&w=650&sz=80&tbnid=XutyVaUrDJCEBM:&tbnh=90&tbnw=105&prev=/search%3Fq%3D%25C3%25BCbersicht%2Bstadtteile%2Bchemnitz%26tm%3Disch%26tbo%3Du&zoom=1&q=übersicht+stadtteile+chemnitz&usg=__opLL0EtX0_LLpkzweV6NkKDloL0=&docid=RqEP-EGrXx1W7M&hl=de&sa=X&ei=OyIYUJ3SA4zMtAblvICgBA&ved=0CDUQ9QEwAw&dur=530) (Fußnote 28), 21.07.2012, 17:24 Uhr

<http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/kultur-freizeit/freizeit/maerkte-feste/wochenmarkt-am-rathaus/> (Fußnote 38), 22.07.2012, 10:15Uhr

<http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/seko/> (Fußnote 51), 03.08.2012, 11:43 Uhr

[http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/stadtentwicklungskonzept\\_seko\\_2\\_leitlinien.html](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/stadtentwicklungskonzept_seko_2_leitlinien.html) (Fußnote 57), 03.08.2012, 19:10Uhr

[http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/stadtentwicklungskonzept_seko_2_leitlinien.html)

chemnitz/stadtentwicklung/entwicklung-bruehl/index.html (Fußnoten 112; 114; 115; 116; 117; 121; 129; 130; 131; 132; 136),  
28.09.2012, 15:35 Uhr

<http://www.cvag.de> (Fußnote 173), 10.08.2012, 11:13 Uhr

<http://www.competitionline.com/de/projekte/44825> (Fußnoten 48; 49; 175; 176; 177; 178; 179), 29.08.2012 9:58Uhr

<http://www.cpro24.de/chemnitz/pressemitteilungderstadtchemnitzvom241006.html> (Fußnote 23), 20.07.2012, 15: 13Uhr

[http://www.cwe-chemnitz.de/cwe\\_smartm/html/f/65/investitionsstandort\\_branchen\\_allgemein.html](http://www.cwe-chemnitz.de/cwe_smartm/html/f/65/investitionsstandort_branchen_allgemein.html) (Fußnote 17), 13.07.2012, 7:28Uhr

<http://www.die-studentenwohnung.de> (Fußnote 160), 08.01. 2013, 13:03 Uhr

[www.facebook.de/unser Chemnitz und Karl Marx Stadt](http://www.facebook.de/unser-Chemnitz-und-Karl-Marx-Stadt) (Fußnoten 183;184;185), 08.01.2013, 08:47 Uhr

[http://www.focus.de/immobilien/kaufen/tid-23002/studentenwohnungen-als-geldanlage-was-sich-mit-studentenbuden-verdienen-laesst\\_aid\\_647549.html](http://www.focus.de/immobilien/kaufen/tid-23002/studentenwohnungen-als-geldanlage-was-sich-mit-studentenbuden-verdienen-laesst_aid_647549.html) (Fußnoten 155;157) 14.11.2012, 13:55Uhr

<http://www.freiepresse.de/LOKALES/CHEMNITZ/Finanzamt-zieht-ab-Montag-in-die-Innenstadt-artikel1566567.php> (Fußnote 37),  
22.07.2012, 10:11 Uhr

<http://www.gbi.ag/index.php?id=unternehmen&L=0> (Fußnote 159),  
14.11.2012, 18:17Uhr

<http://www.gesunde-staedte-netzwerk.de> (Fußnote 60),  
08.01.2012, 12:51 Uhr

<http://www.infoseiten.slpb.de/politik/sachsen/sachsen->

allgemein/bevoelkerung/ (Fußnote 19), 13.07.2012, 11:34 Uhr

<http://www.ivd-mitte-ost.net/nachrichtendetail/archive/2012/july/article/ivd-mitte-ost-richtung-der-mietrechtsreform-stimmt-1.html> (Fußnote 36), 22.07.2012, 12:57 Uhr

[http://www.immobilienmanager.de/no\\_cache/immobilienmanager/aktuelle-ausgabe/extra-7-811.html?cHash=c76eadc3cee290d9f2b6d6b8d16a232d&sword\\_list%5B%5D=stadtentwicklung](http://www.immobilienmanager.de/no_cache/immobilienmanager/aktuelle-ausgabe/extra-7-811.html?cHash=c76eadc3cee290d9f2b6d6b8d16a232d&sword_list%5B%5D=stadtentwicklung) (Fußnote 41), 24.07.2012, 13:08 Uhr

<http://www.linkr.de/2009/03/24/mit-google-maps-laengen-breitengrade-ermitteln-freies-geocoding-skript/> (Fußnote 9), 11.07.2012, 16:20Uhr

<http://maps.google.de> (Fußnoten 7; 27) 08.01.2012, 07:13 Uhr

<http://www.miet-check.de/mieten-abfragen-danke.php?plz=09113> (Fußnote 34), 21.07.2012, 7:12 Uhr

<http://www.miet-check.de/mieten-abfragen-danke.php?plz=09111> (Fußnote 35), 21.07.2012, 07:30 Uhr

<http://onlinestreet.de/plz/entfernung-01067-09111.html> (Fußnote 10), 11.07.2012, 14:10 Uhr

<http://www.ott-kapitalanlagen.de/zinsen-blog/studentenwohnungen-sind-von-studenten-begeehrt-und-von-investoren-bevorzugt/> (Fußnote 154), 14.11. 2012, 13:46 Uhr

[http://www.smartsystemscampus.de/technopark\\_smartm/html/f/index.html](http://www.smartsystemscampus.de/technopark_smartm/html/f/index.html) (Fußnote 16), 13.07.2012, 10:56 Uhr

<http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/> (Fußnote 18), 13.07.2012, 12:45 Uhr

<http://www.statistik.sachsen.de/html/829.htm> (Fußnoten 138; 174;

187) 09.01.2013, 16:57 Uhr

[http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_1099642/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Muenster/Muenster\\_\\_node.html?\\_\\_nnn=true](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_1099642/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Muenster/Muenster__node.html?__nnn=true) (Fußnote 47), 26.07.2012, 16:34 Uhr

<http://www.studentenwerke.de/main/default.asp?id=07202> (Fußnote 156), 08.01.2012, 14:34 Uhr

[http://www.sinus-institut.de/uploads/tx\\_mpdownloadcenter/SOM\\_Milieu\\_Broschuere\\_2007.pdf](http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/SOM_Milieu_Broschuere_2007.pdf) (Fußnote 150), 14.11.2012, 7:49Uhr

[http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich\\_fuer\\_Studierende/Kartoffel\\_Studentenversion\\_2010.pdf](http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich_fuer_Studierende/Kartoffel_Studentenversion_2010.pdf) (Fußnoten 152; 153), 14.11.2012, 8:34 Uhr

[http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich\\_fuer\\_Studierende/Infoblatt\\_Studentenversion\\_2010.pdf](http://www.sinus-institut.de/fileadmin/dokumente/Infobereich_fuer_Studierende/Infoblatt_Studentenversion_2010.pdf) (Fußnote 151) 14.11.2012, 8:03 Uhr

<http://www.tu-chemnitz.de/tu/fakten.php> (Fußnote 25), 20.07.2012, 10:46 Uhr

[http://www.volkswagen-sachsen.de/zahlen\\_und\\_fakten/index.php](http://www.volkswagen-sachsen.de/zahlen_und_fakten/index.php) (Fußnote 15), 13.07.2012, 12:17 Uhr

<http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/chemnitz-in-der-imagefalle/5218324.html> (Fußnoten 20; 21), 15.07.2012, 20:35 Uhr

<http://www.wohnenfuerhilfe.info> (Fußnoten 166; 167; 169),

02.12.2012 09:12 Uhr

<http://www.wohnen-hilfe.de/vorteile.php> (Fußnote 168)

02.12.2012, 11:08 Uhr

<http://www.wz-newsline.de/lokales/duesseldorf/das-nobel-studentenwohnheim-500-euro-fuer-22-quadratmeter-1.1045070>  
(Fußnote 164), 01.12.2012, 16:19 Uhr

<http://www.youniq-group.de/de/Unternehmen/Unternehmensprofil.html> (Fußnoten 158; 163), 01.12.2012 18:32 Uhr

<http://www.371stadtmagazin.de/371magazin.17/items/hoffen-und-planen.html> (Fußnote 126), 30.09. 2012 14:36 Uhr

# Anlagen

Abbildung 11: August-Bebel Str. Ansicht 1<sup>170</sup>



Abbildung 12: August-Bebel Str. Ansicht 2<sup>171</sup>

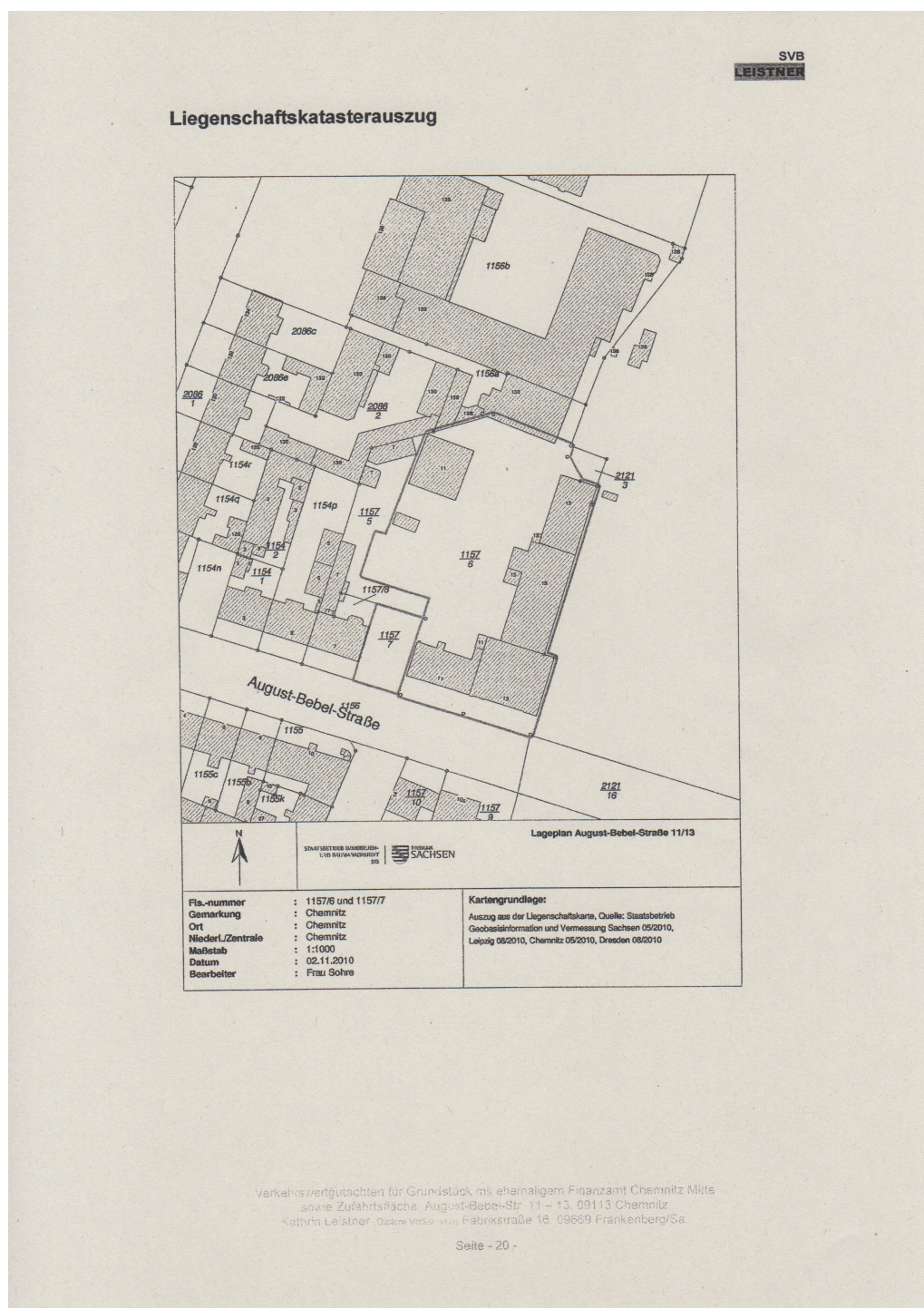


---

<sup>170</sup> Fotomaterial des SIB

<sup>171</sup> Fotomaterial des SIB



Abbildung 13: Auszug Liegenschaftskataster<sup>172</sup>

<sup>172</sup> Sachverständigen Büro Leistner, Gutachten über den Verkehrswert August.-Bebel-Str.





**Abbildung 15: Geborene und Gestorbene im Freistaat Sachsen<sup>174</sup>****Geborene und Gestorbene im Freistaat Sachsen von 1990 bis 2011**

| <b>Jahr</b> | <b>Lebend-<br/>geborene,<br/>absolut</b> | <b>Lebend-<br/>geborene<br/>je 1 000 EW</b> | <b>Gestorbene,<br/>absolut</b> | <b>Gestorbene<br/>je 1 000 EW</b> |
|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| 2011        | 34 423                                   | 8,3   | 50 628                         | 12,2                              |
| 2010        | 35 091                                   | 8,4   | 50 909                         | 12,2                              |
| 2009        | 34 093                                   | 8,2   | 50 365                         | 12,0                              |
| 2008        | 34 411                                   | 8,2   | 48 997                         | 11,6                              |
| 2007        | 33 858                                   | 8,0   | 49 069                         | 11,6                              |
| 2006        | 32 556                                   | 7,6   | 48 228                         | 11,3                              |
| 2005        | 32 581                                   | 7,6   | 48 908                         | 11,4                              |
| 2004        | 33 044                                   | 7,6   | 48 254                         | 11,2                              |
| 2003        | 32 079                                   | 7,4   | 50 669                         | 11,7                              |
| 2002        | 31 518                                   | 7,2   | 50 096                         | 11,5                              |
| 2001        | 31 943                                   | 7,3   | 49 244                         | 11,2                              |
| 2000        | 33 139                                   | 7,4   | 50 428                         | 11,3                              |
| 1999        | 31 383                                   | 7,0   | 50 562                         | 11,3                              |
| 1998        | 30 190                                   | 6,7   | 51 883                         | 11,5                              |
| 1997        | 29 008                                   | 6,4   | 53 483                         | 11,8                              |
| 1996        | 27 006                                   | 5,9   | 55 756                         | 12,2                              |
| 1995        | 24 004                                   | 5,2   | 57 550                         | 12,6                              |
| 1994        | 22 734                                   | 4,9   | 58 234                         | 12,7                              |
| 1993        | 23 423                                   | 5,1   | 59 900                         | 13,0                              |
| 1992        | 25 298                                   | 5,4   | 61 565                         | 13,2                              |
| 1991        | 31 341                                   | 6,6   | 65 985                         | 13,9                              |
| 1990        | 49 774                                   | 10,4  | 67 934                         | 14,1                              |

<sup>174</sup> <http://www.statistik.sachsen.de>

Abbildung 16: Parkhaus vor Umnutzung<sup>175</sup>



Abbildung 17: Parkhaus Ansicht 1<sup>176</sup>



<sup>175</sup> <http://www.competitionline.com>

<sup>176</sup> <http://www.competitionline.com>



**Abbildung 18: Platzansicht 2<sup>177</sup>**



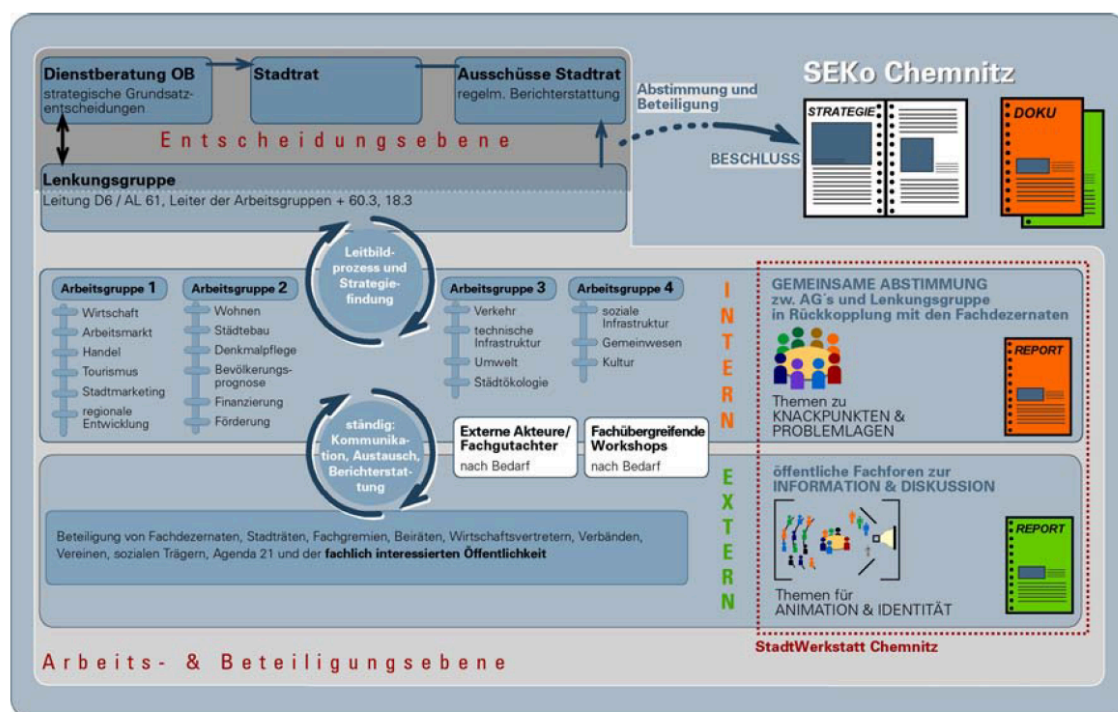
**Abbildung 19: Wohnung<sup>178</sup>**



---

<sup>177</sup> <http://www.competitionline.com>

<sup>178</sup> <http://www.competitionline.com>

Abbildung 20: Verkaufsfläche mit Loftcharakter<sup>179</sup>Abbildung 21: Organisationsstruktur SEKo<sup>180</sup>

<sup>179</sup> <http://www.competitionline.com>

<sup>180</sup> SEKo Chemnitz, S. 8



Abbildung 22: Nutzungs- und Freiflächenkonzept Innenstadt<sup>181</sup>

<sup>181</sup> Stadtzentrum Chemnitz, Rahmenplan 2000, S. 7

Abbildung 23: Geräuschkulissen<sup>182</sup>

|        |  |
|--------|--|
| 25 dB  | Atemgeräusch aus 1 m Entfernung  |
| 35 dB  | sehr leiser Zimmerventilator bei geringer Geschwindigkeit aus 1 m Entfernung                                       |
| 40 dB  | <b>Lern- und Konzentrationsstörungen möglich</b>   |
| 45 dB  | übliche Wohngeräusche durch Radio oder sprechen im Hintergrund   |
| 50 dB  | Kühlschrank aus 1 m Entfernung, Vogelgezwitscher im Freien aus 15 m Entfernung                                     |
| 55 dB  | Zimmerlautstärke von Radio oder Fernseher aus 1 m Entfernung,<br>lärmender Staubsauger aus 10 m Entfernung         |
| 60 dB  | lärmender Rasenmäher aus 10 m Entfernung   |
| 65 dB  | <b>erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bei ständiger Einwirkung</b>                                    |
| 70 dB  | Dauerschallpegel an Hauptverkehrsstraßen tagsüber  |
| 75 dB  | vorbeifahrender Pkw in 7,5 m Entfernung,<br>nicht lärmgeminderter Gartenhäcksler aus 10 m Entfernung               |
| 80 dB  | sehr starker Straßenverkehrslärm, lärmender Lkw in 7,5 m Entfernung<br>stark befahrene Autobahn in 25 m Entfernung |
| 85 dB  | Motorkettensäge in 10 m Entfernung, lauter WC-Druckspühler in 1 m Entfernung                                       |
|        | <b>Hörschäden bei Einwirkdauer von 40 Stunden je Woche möglich</b>   |
| 90 dB  | Handschleifgerät im Freien in 1 m Entfernung   |
| 95 dB  | lautes Schreien, Handschleifgerät im Freien in 1 m Entfernung  |
| 100 dB | häufiger Pegel bei Musik über Kopfhörer, Presslufthammer in 10 m Entfernung  |

Abbildung 24: Brühl Boulevard 1989<sup>183</sup><sup>182</sup> Lärmaktionsplan Stadt Chemnitz, S. 8<sup>183</sup> [www.facebook.de/unser Chemnitz und Karl Marx Stadt](https://www.facebook.de/unser-Chemnitz-und-Karl-Marx-Stadt)



Abbildung 25: Zustand Brühl heute Ansicht 1<sup>184</sup>



Abbildung 26: Zustand Brühl heute Ansicht 2<sup>185</sup>

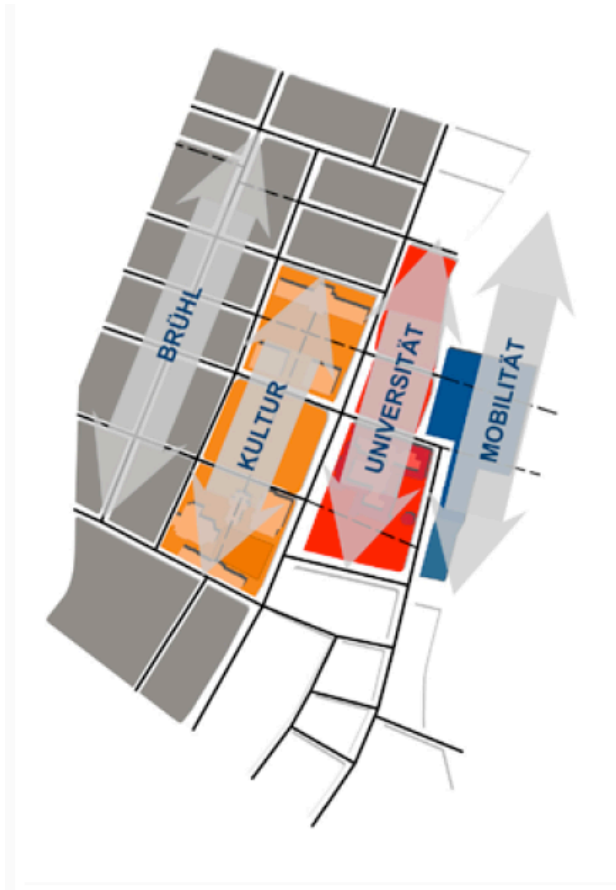


---

<sup>184</sup> [www.facebook.de/unser Chemnitz und Karl Marx Stadt](http://www.facebook.de/unser-Chemnitz-und-Karl-Marx-Stadt)

<sup>185</sup> [www.facebook.de/unser Chemnitz und Karl Marx Stadt](http://www.facebook.de/unser-Chemnitz-und-Karl-Marx-Stadt)

**Abbildung 27: Bausteine Innenstadtcampus<sup>186</sup>**



---

<sup>186</sup> Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz, S. 20

**Tabelle 4: Prognoseübersicht Kreise<sup>187</sup>**

Bevölkerung der Kreisfreien Stadt Chemnitz nach ausgewählten Altersgruppen und Geschlecht - Variante 1  
(in 1 000 Einwohnern)

| Alter von ... bis<br>unter ... Jahren | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Insgesamt</b>                      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| unter 6                               | 11,2         | 11,2         | 11,1         | 11,1         | 11,0         | 10,9         | 10,9         | 10,8         | 10,6         | 10,5         | 10,3         | 10,1         | 9,8          | 9,6          |
| 6 - 15                                | 15,0         | 15,3         | 15,5         | 15,6         | 15,7         | 15,8         | 15,8         | 15,9         | 15,9         | 15,9         | 15,9         | 15,8         | 15,7         | 15,6         |
| 15 - 25                               | 19,2         | 18,0         | 17,0         | 16,3         | 16,5         | 16,8         | 17,3         | 17,8         | 18,2         | 18,5         | 18,7         | 18,9         | 19,0         | 19,1         |
| 25 - 40                               | 43,1         | 43,8         | 44,4         | 44,8         | 44,1         | 42,9         | 41,5         | 40,2         | 38,7         | 37,5         | 36,3         | 35,3         | 34,4         | 33,5         |
| 40 - 65                               | 85,3         | 84,2         | 82,4         | 80,4         | 78,5         | 77,3         | 76,2         | 75,3         | 74,6         | 74,1         | 73,8         | 73,4         | 72,8         | 72,1         |
| 65 und mehr                           | 65,6         | 65,8         | 66,6         | 67,7         | 68,7         | 69,5         | 70,1         | 70,6         | 70,9         | 71,0         | 71,0         | 70,9         | 71,1         | 71,3         |
| <b>Insgesamt</b>                      | <b>239,4</b> | <b>238,2</b> | <b>237,0</b> | <b>235,8</b> | <b>234,5</b> | <b>233,2</b> | <b>231,8</b> | <b>230,4</b> | <b>228,9</b> | <b>227,5</b> | <b>226,0</b> | <b>224,4</b> | <b>222,8</b> | <b>221,1</b> |
| <b>männlich</b>                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| unter 6                               | 5,7          | 5,7          | 5,7          | 5,7          | 5,7          | 5,6          | 5,6          | 5,5          | 5,5          | 5,4          | 5,3          | 5,2          | 5,1          | 4,9          |
| 6 - 15                                | 7,6          | 7,8          | 7,9          | 8,0          | 8,0          | 8,1          | 8,1          | 8,1          | 8,1          | 8,1          | 8,1          | 8,1          | 8,0          | 8,0          |
| 15 - 25                               | 9,8          | 9,2          | 8,7          | 8,3          | 8,4          | 8,6          | 8,8          | 9,0          | 9,2          | 9,4          | 9,5          | 9,6          | 9,6          | 9,7          |
| 25 - 40                               | 22,8         | 23,2         | 23,5         | 23,7         | 23,3         | 22,6         | 21,9         | 21,1         | 20,3         | 19,6         | 19,0         | 18,4         | 18,0         | 17,5         |
| 40 - 65                               | 42,3         | 41,9         | 41,1         | 40,2         | 39,4         | 39,0         | 38,6         | 38,3         | 38,1         | 38,1         | 38,0         | 37,9         | 37,6         | 37,3         |
| 65 und mehr                           | 27,1         | 27,2         | 27,7         | 28,3         | 28,8         | 29,2         | 29,5         | 29,8         | 30,0         | 30,0         | 30,0         | 30,1         | 30,2         | 30,4         |
| <b>Insgesamt</b>                      | <b>115,5</b> | <b>115,0</b> | <b>114,6</b> | <b>114,1</b> | <b>113,6</b> | <b>113,0</b> | <b>112,5</b> | <b>111,9</b> | <b>111,2</b> | <b>110,6</b> | <b>109,9</b> | <b>109,2</b> | <b>108,5</b> | <b>107,8</b> |
| <b>weiblich</b>                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| unter 6                               | 5,5          | 5,4          | 5,4          | 5,4          | 5,4          | 5,3          | 5,3          | 5,2          | 5,2          | 5,1          | 5,0          | 4,9          | 4,8          | 4,7          |
| 6 - 15                                | 7,4          | 7,5          | 7,6          | 7,6          | 7,7          | 7,7          | 7,7          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,7          | 7,7          | 7,6          | 7,6          |
| 15 - 25                               | 9,3          | 8,8          | 8,3          | 8,0          | 8,1          | 8,3          | 8,5          | 8,8          | 9,0          | 9,1          | 9,2          | 9,3          | 9,4          | 9,4          |
| 25 - 40                               | 20,3         | 20,6         | 20,9         | 21,1         | 20,8         | 20,3         | 19,7         | 19,0         | 18,4         | 17,8         | 17,3         | 16,9         | 16,4         | 16,1         |
| 40 - 65                               | 42,9         | 42,3         | 41,3         | 40,2         | 39,1         | 38,3         | 37,6         | 36,9         | 36,5         | 36,0         | 35,8         | 35,5         | 35,2         | 34,8         |
| 65 und mehr                           | 38,5         | 38,6         | 38,9         | 39,4         | 39,9         | 40,3         | 40,6         | 40,8         | 41,0         | 41,1         | 41,0         | 40,9         | 40,8         | 40,9         |
| <b>Insgesamt</b>                      | <b>123,9</b> | <b>123,2</b> | <b>122,4</b> | <b>121,7</b> | <b>120,9</b> | <b>120,1</b> | <b>119,3</b> | <b>118,5</b> | <b>117,7</b> | <b>116,9</b> | <b>116,0</b> | <b>115,2</b> | <b>114,3</b> | <b>113,4</b> |

<sup>187</sup> Vgl. <http://www.statistik.sachsen.de>



## **YOUNIQ STUDENTENWOHNUNGEN**

### ANKAUFSKRITERIEN





So modern kann studentisches Wohnen sein. YOUNIQ tritt überall frisch und stilvoll auf.

## WIR SEHEN DIE AUFGABE:

### HOCHWERTIGE STUDENTENWOHNUNGEN IN UNIVERSITÄTSNÄHE

Wer heute ein Studium beginnt, hat meistens ein Problem: Das Wohnungsangebot ist in Universitätsstädten knapp und entsprechend teuer. YOUNIQ bietet hier die Lösung, denn wir entwickeln Objekte, die auf die Bedürfnisse von Studenten abgestimmt sind.

YOUNIQ Studentenwohnungen sind 1-Zimmer-Wohnungen, die sich in zentraler Lage befinden. Sie sind modern möbliert, hochwertig ausgestattet und die Miete ist einem studentischen Budget angepasst.

Besonders attraktiv sind YOUNIQ Studentenwohnungen auch durch ein integriertes Mehrwertkonzept, das studentische Bedürfnisse erfüllt.

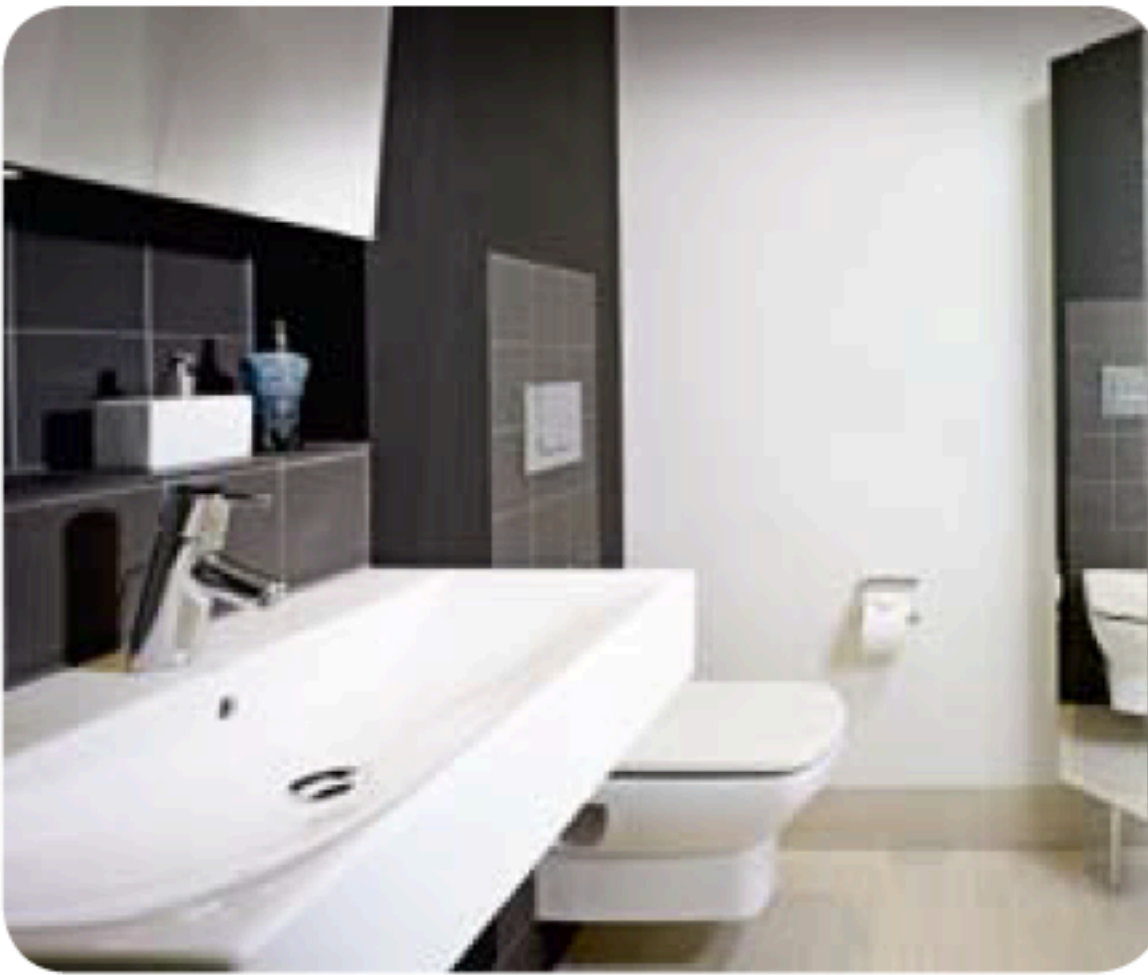
YOUNIQ konzentriert sich auf einen Markt, der durch rasant wachsende Studentenzahlen und eine anspruchsvolle Zielgruppe charakterisiert ist: Studenten von heute wollen unabhängig und karriereorientiert studieren. Sie schätzen die Gemeinschaft Gleichgesinnter, die durch das YOUNIQ Wohnkonzept gefördert wird.

## UNSER ANSATZ:

### GESELLSCHAFTLICHE RELEVANZ

Wir schaffen hochwertigen Wohnraum für Studenten. Die YOUNIQ AG plant, pro Jahr 1.500 bis 2.500 studentische Wohneinheiten zu entwickeln und zu vermarkten. Ziel ist eine flächendeckende Präsenz an den Universitätsstandorten in Deutschland. Mittelfristig liegt der Fokus auf westdeutschen Universitätsstädten mit mehr als 10.000 Studenten und einer attraktiven ökonomischen Gesamtsituation.





Die Studentenwohnungen sind modern eingerichtet. Das Designkonzept ist auf den Lifestyle der heutigen Studentengeneration abgestimmt.

## SIE HABEN DIE LÖSUNG: GRUNDSTÜCKE ODER OBJEKTE IN ATTRAKTIVER LAGE

Für unsere Projektentwicklungen akquirieren wir unbebaute Grundstücke und Bestandsobjekte in Universitäts- bzw. Hochschulstädten. Auch Denkmalschutzimmobilien oder bereits in der Realisierung befindliche Projektentwicklungen und Bauträgerobjekte kommen gegebenenfalls in Frage.

Des weiteren sollte die zu entwickelnde Immobilie eine Bruttogeschossfläche von mindestens 5.000m<sup>2</sup> aufweisen. Universitätsnähe oder attraktive Innenstadtlage sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind unabdingbare Lagekriterien.

## GEMEINSAM ZUM GEGENSEITIGEN VORTEIL

Haben Sie ein interessantes Angebot für uns? Nehmen Sie bitte Kontakt auf oder senden Sie uns aussagekräftige Unterlagen zu. Um eine schnelle Bearbeitung gewährleisten zu können, benötigen wir folgende Unterlagen:

- Vollständige Adresse
- Lageplan
- Vermaßte Grundrisse bei Bestandsgebäuden
- Angaben zum Bauplanungsrecht
- Sonstige Besonderheiten des Objektes

# ANKAUFSPROFIL

Die YOUNIQ AG entwickelt deutschlandweit hochwertige Wohnungen für Studenten.

Wir sind an Grundstücken und Objekten interessiert, die folgende Kriterien erfüllen:

## Objektarten:

- Grundstück unbebaut
- Bestandsimmobilie zur Umnutzung (leer stehend)
- Denkmalschutzimmobilien
- Projektentwicklungen und Bauträgerobjekte

## Objektgröße:

- Mindestens 200 Wohneinheiten
- 5.000-12.000 m<sup>2</sup> BGF (oberirdisch)

## Standorte:

- Westdeutsche Universitätsstädte
- Fachhochschulstandorte
- Studentenzahl ab 10.000 Studierende

## Lagebeschreibung:

- Universitätsnähe oder attraktive Innenstadtlage
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Stadtzentrum
- Geringe Lärmbelastung
- Gutes soziales Umfeld

## Transaktionsart:

- Asset Deal
- Share Deal (wird bevorzugt)
- Joint Venture

## YOUNIQ AG

Neue Mainzer Straße 28  
60311 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 3510148-0  
Telefax: +49 (0) 69 3510148-90

E-Mail: [info@youniq.de](mailto:info@youniq.de)  
Internet: [www.youniq-group.de](http://www.youniq-group.de)

## **Selbstständigkeitserklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Chemnitz, den 09.01.2013

Christin Haase